平成２５年度版

空家住宅修繕共通仕様書

神戸市都市計画総局住宅部住宅整備課
市営住宅管理センター

一般共通事項

Ⅰ.一般共通事項

表記について	建築関係は【A】 電気設備関係は【E】 機械設備関係は【M】 ガス設備関係は【G】と表記する。 表記が無いものについては全体に関係することである。
空家修繕の実施	・ 次に掲げる住宅の空家修繕にあたっては、この「空家住宅修繕共通仕様書」により実施すること。 ○定時募集、追加募集その他募集により提供される住戸の空家修繕 ○市営住宅ﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ計画に基づき提供する住戸の空家修繕 ○区画整理事業等の従前権利者向けに提供する住戸の空家修繕
空家修繕の種類	・ 空家修繕には下記の3種類がある。 ①空家A：空家入居前に行う退去跡修繕 ②空家B：空家入居後1年未満に入居者からの不具合指摘を受け、空家A修繕の瑕疵について行う修繕 ③空家C：新築または空家A完了後、1年未満の間入居が決まらず空家となっていたものの入居前の再点検・清掃
空家Cについて	・ 「空家住宅点検チェックリスト兼報告書」の内容について点検し、修繕の必要がある場合は「空家A修繕」に準ずる。主な内容は下記のとおり。 ①【A】建築：内・外部建具の開閉不良、ガラスの割れ、畳のカビ・日焼け、天井の水漏れ跡、鉄部の錆、鳩糞、暗幕の状態等。 ②【E】電気：通電確認、点灯確認等。 ③【M】給排水：給水通水、赤水対策、排水器具の排水状況、凍結防止等、水漏れ等の確認。 ④【G】ガス：プロパンガス供給住宅は、ガス漏れ警報機を新替え（買取品）し、機能検査（器具別売）を行う。 点検・修繕の内容を「空家住宅点検チェックリスト兼報告書」に記入し、提出する。（請求書に添付） 室内全般の清掃状況の点検の後、必要であれば簡単な床清掃を行う。 ・ 畳のカビは入念に清掃・除去する。著しい場合は担当者と協議して「表替え」をする。
近隣住戸への説明	・ 空家の修繕工事は、すでに入居している既設市営住宅の中で行うものであることを常に念頭に置いて、工事の円滑な進捗を図ること。 ・ 工事着手前に自治会または管理人、および近隣住戸に対し工事期間、請負業者連絡先等適当な方法で「工事のお知らせ」を行うとともに、苦情等があった場合には、ただちに誠意をもって対応すること。
災害等の防止	・ 請負人は、常に協力業者を含む工事関係者全員に「安全管理」について周知徹底させ、災害等の防止に努めること。 ・ 工事中の騒音、振動、塵芥及び臭気の発生抑制に努め、近隣住戸への迷惑緩和を図ること。
作業時間等	・ 日曜・祝日には工事を行わないこと。作業時間は、原則として3月～10月（9時～18時）、11月～2月（9時～17時）とする。 ・ 作業員は、請負会社名を明示した腕章等を作業中着用すること。
工事用車両など	・ 不法駐車など周辺及び団地内交通の安全に支障となる行為をしないこと。 ・ 駐車場所等については自治会または管理人と協議する他、神戸市都市整備公社駐車場課と協議の上、駐車場を確保すること。 ・ 工事車両には請負会社名、連絡先を掲示すること
工事用電力・水道・ガス	・ 開栓申請は請負人が行い、工事完了後契約廃止・精算手続きをする。

別途工事との関連	・別途工事業者と、鍵の管理、施工時間等の調整を行い、工事の円滑な進捗に努めること。
工事対象住戸の管理	・工事用に預かった空家の鍵は、不正使用、汚損等のないよう元請負人が責任を持って保管、管理すること（工事用の錠を用意する等）。 ・作業終了後、資材搬入経路等の清掃を行い、電気・水道・ガスの閉栓を必ず確認したうえで施錠すること。 ・工事により発生した残材等の不要材は適正に処理を行うこと。
「シルバーハイツ住宅」修繕の注意事項	・平成7年震災後完成の「シルバーハイツ住宅」では、電気錠および在室確認装置が付いており、LSA（生活援助員）室で入居者の安否を確認するシステムとなっている。同住宅に空家Aまたは空家C修繕に入る前には、必ずLSA室にその旨を連絡すること。（連絡を怠ると,LSA室の警報盤が鳴動してしまうので注意すること）。 ・「工事用錠」はLSA室からの電気錠開錠による緊急入室の妨げになるので、使用しないこと。
「民間借上賃貸住宅（民借賃）」修繕の注意事項	・「民借賃」は民間オーナーから20年間、市が市営住宅として借上げている住宅である。修繕の内容によってはオーナー負担となるので、疑問点は指定管理者と協議すること。 主な負担区分は、下記のとおり。 【A】 指定管理者負担 ：表面仕上げ材の取替え 入居者が原因で損じた部分等 オーナー負担 ：構造体等の破損 雨漏り 畳床、床・壁・天井下地材の取替え等 消防設備 経年劣化に関するもの（設備機器を含む） 【E】 オーナー負担 ：分電盤の取替 屋内配管配線の取替（入居者が原因で損じた場合は除く） 【M】 オーナー負担 ：給水管の修繕 洗濯パンの取替 【G】 指定管理者負担 ：小修繕 ガスコックの修繕及び取替 不十分な空家管理が原因によるガス給湯器の修繕・取替 オーナー負担 ：浴槽の取替 ガス管の修繕及び取替 経年劣化に関するもの
取扱説明書	・震災後完成の住宅では設備機器取扱説明書は処分しないよう注意する。 ・工事中は元請負人が保管し、完了後は流しの引出し等に備えおくこと。
工事進捗の報告	・工事着手前に全体工程表を指定管理者に提出し、適宜、進捗状況について報告、調整を行い的確な工程管理に努めること。
空家住宅修繕箇所報告書	・工事着手前に、当該住戸を調査し、指定管理者と共に修繕内容を把握、確認すること。 ・完了後は14日以内に、修繕箇所報告書及び工事写真を提出し検査を受けること。 ・当該報告書等については、工事完了年度を含み5年間、整理、保管すること。
特定目的住宅での立会い	・「車椅子常用者世帯向住宅」では施工前に、又、「準車椅子対応住宅」では施工後に、入居者に現地説明を行うので、立会いの上、修繕内容を確認すること。

工事写真	・ 住宅名、号棟、号室、工事内容、および施工前、施工後（床組補修等隠蔽部分は施工中も）を黒板に明示し、施工箇所ごとに撮影すること。 ・ 取替原因が明確に判るように、マーキング等して撮影すること。 ・ 残置物撤去は、規模が判るように撮影すること。 ・ 点検状況や作動状況など写真では判断できないものについては、写真を省略することも可とする。 ・ 設備部品・建具金物の取替えは、新旧部品が判別できるように並べて撮影すること。 ・ クロス、ペンキの補修・取替え箇所が明確に判るようにマーキング等して撮影すること。【A】 ・ クロスやCFシートなど古い材料が撤去済みであることが確認できること。【A】 ・ ガス圧試験状況を撮影すること。【G】 ・ 工事写真の整理について ①A4版の写真アルバム又は同等のもの（6枚/ページ程度）とする。 ②補修内容を記載していること。補修箇所が多数含まれる場合は、同一の写真に補修内容を記載するなどして写真枚数を減らすよう努めること。 ③写真整理のレイアウトは、施工の前・後が明確に判るようにすること。
社内検査	・ 工事完了後は、社内検査を実施し結果を指定管理者に報告するとともに、指定管理者の実施する検査に立会うこと。 ・ 検査による指摘事項は速やかに是正し、指定管理者に報告し確認を受けること。
使用材料について【A】	・ 室内空気汚染対策として、建築基準法第28条の2の規定に基づき、内装下地・仕上材・塗料については、F☆☆☆☆規格品又は同等以上のものを使用すること。

建築編

Ⅱ．建築編

1.建具	
	・ 各扉、建具類の開閉調整は、確実に行う。 ・ 入居後、個人負担となる箇所については、特に入念にチェックする。 （玄関錠、ドアクローザ、ストッパー、ドアチェーン、ドアスコープ、クレセント、取手・錠類）
玄関ドア	・ 入居者の入替えがあった際には玄関錠は取替える。 ・ ドアクローザーの開閉速度をチェックすること。開閉スピードの調整目処は、6秒/90°とする。 ・ ドアクローザーで油漏れしているもの、開閉速度調整が不可能なものは取替える。
網戸	・ 「一般市営住宅」の場合は、網戸は原則的に撤去する。 ・ 「シティハイツ」の場合は、補修、清掃等により原状復旧する。 ・ 「民借賃住宅」の場合は、当初より網戸が設置されている場合があるので調査の上、撤去、補修等により原状に復旧する。
襖	・ 襖紙は、汚損、損傷がない場合を除き、原則的にすべて張替える。 ・ 襖紙は、表面「新鳥の子」紺の中帯模様、裏面「雲花紙」とする。 ・ 借上げ住宅等、仕様の違う住戸については、現状にあわせる。
障子	・ 障子紙は、汚損、損傷がない場合を除き、原則的にすべて張替える。 ・ 障子紙は「美濃紙」「塩ビ樹脂シート」等在来にあわせる。
戸襖	・ 襖紙は、汚損、損傷がない場合を除き、原則的にすべて張替える。 ・ 襖紙は、表面「新鳥の子」紺の中帯模様、裏面「雲花紙」とする。 ・ 借上げ住宅等、仕様の違う住戸については、現状にあわせる。 ・ 建設年度が古い住宅等で、和室出入口が戸襖で防音戸車となっていないものがあるので、普通襖に取替える。
フラッター錠	・ 閉じ込め事故防止のため、ロック機構は入念に点検すること。 ・ 取替える場合には、上記事故防止のため、ロック機構のないものに取替える。
クレセント	・ 1階住戸窓のクレセントは、「鍵なし二重ロッククレセント」に取替える。ただし、鍵がついていて使える場合は点検して使用する。

2. 内装	
畳床	・ 既設わら床で使用可能な場合は、「表替え」のみとする。使用不可能な場合は室単位で特殊畳（神戸市型）に取替える。 ・ 計画修繕工事を実施済の住宅（団地）では、未施工であった住戸のわら床畳を特殊畳（神戸市型）に取替えること。
畳表	・ 原則として新替えとする。 ・ 畳表はJAS規格品2等とする。 畳べりは、混紡べり、化学繊維べりとし、色は黒を基本とする。

CFシート	・ 原則として、破損、焼焦げ等は全面張替えとする。ただし、美観上支障ない場合には部分補修も可とする。 ・ CFシートの柄は、フローリング（乱尺）模様を基本とし、厚さは2.3mmとする。
ニードルパンチ	・ 原則として、CFシート（厚さ2.3mm）に張替えること。
フローリング	・ 原則として、清掃とする。汚れや補修跡の修整はOSW塗装かワックス掛けとし、磨耗,ささくれ,腐食,変色が著しい場合は部分補修とする。 ・ 美観・コスト面を考慮し、既存フローリングの上にCFシート（厚さ1.8mm）張りとすることも可とする。ただし、目地等が浮上がる場合は3mm程度のベニア下張りの上CFシート（厚さ1.8mm）張りまたはCFシート（厚さ2.3mm）張りとする。
ビニールクロス	・ 原則として全て張替えとする。ただし、入居期間が6ヶ月未満で著しい剥離・破損・汚損のないものは清掃とする。 ・ 張替え範囲は原則として「室の面単位」とするが、可能な場合は部分補修・部分張替えとし、コスト縮減に努める。 ・ 量産品とし、下地処理跡、釘穴や継目の目立たない色柄・厚さとする。 ・ 色柄は、残された古い部分（色、彩度）と調和するよう特に配慮する。 ・ コンクリート下地に不陸、クラックのある場合は、不陸調整、クラック処理をして張る。（断熱材が浮いている場合は補修） ・ 在来仕上げがプリント合板の補修方法は、塗装またはクロス張りとする。
居室壁の結露予防対策	・ 結露対策をした既設の壁の浮き・反りの軽微なものは、樹脂製断熱材押えピン等で壁体に押え込み,ベニヤ増張りをしてクロス仕上げとする。 ・ 上記壁の浮き・反りが著しく原状に復しがたい場合は、新替えする。 ・ 対象とする部屋は、和室（押入れを含む）、洋室とする（DKは除く）。 ・ 仕様は、原則としてウレタンフォームベニアを壁面に全面接着とする（内面結露の防止）。 ・ 断熱材の厚さは下記を原則とし、接着剤はメーカー仕様とする。 北区全域、西区押部谷・栄地区　ウレタンフォーム厚さ20mm 上記以外の地域　ウレタンフォーム厚さ15mm ・ 窓枠等の既存造作材との納まりを工夫し、畳寄せを新たに設置する。 ・ 壁面側の畳のみカットして寸法調整する。
壁・天井等の隙間クラッ	・ 隙間・クラックが大きい場合は、既存部と同調した色でシーリングする。
天井材	・ 原則として清掃または塗装とする（塗装は既存に準じる）。単なるすすけ等による変色は、原則として修繕しない。 ・ 既存の木製天井等で張替えが必要な場合、ビニールクロス（和風杉柾タイプ、既存天井と同等の白色系）張りも可とする。 ・ 天井スラブ仕上げ面で露筋・剥離のある部分は、防錆・樹脂モルタル等の処置のうえ塗装または吹付けをする。 ・ 計画修繕によるひる石天井改修工事が未施工の場合は、膜天井またはボード張り天井に改修する。

ガラス	・ シール跡、落書き、やに等の汚れがある場合は、清掃、除去すること。 ・ 浴室等ガラス留めシーリング（パテ処理）の劣化が著しい場合は、打ち替えること。
流し、ガス台	・ 汚損・腐食（貫通等）が著しく、清掃のみで対応できない場合は、ガス台は、ステンレス板（SUS304、厚さ0．5mm程度）増張り、流しは、天板取替えとする。 ・ 壁、周辺仕上げ材との取合いは、L型金物、またはシーリング打ちとする。 ・ 既設シーリングの劣化が著しい場合は打替える。
アコーディオンカーテン・すのこ	・ 浴室、洗面スペースに当初から設置されているアコーディオンカーテン、すのこは近隣住戸の仕様に準じ、全て取替える。
物入れ	・ 棚板がない、または不足する場合は、棚受材箇所に応じて、厚さ12mm程度のラワン合板製棚板を設置する（棚受けには固定しないこと）。
カーテンレール	・ 和室、洋室に設置する。ただし、障子付き（ガラス障子含む）の和室には設置しない。 ・ 既設カーテンレールが、破損・不良または無い場合は、取替える。 ・ 洗面所は、建設年度の新旧により当初設置の有無が異なるので、近隣住戸を調査して、これに倣う。 ・ 台所についても同様とするが、不明な場合はカーテンレールは取り付けないこと。
暗幕	・ 修繕完了後、障子のない和室には、ビニール製暗幕（乳白色）をカーテンレールに取付ける（畳の日焼け防止のため）。
釘・ビス跡の処理	・ 釘、ビス、フック、テープ類は除去する（傷跡を大きくしないように）。 ・ 造作材の釘、ビスの穴跡は、大きな穴以外は補修しない。壁の穴は、目立たないように補修する。
化粧箱取付板	・ 洗面所前の壁がコンクリートで取付板がない場合は、「ラワン合板（Ｉ）250mm×350mm、厚さ15mm、周囲面取り,SOP塗り」を、板上端が床上H＝1，600mmの位置に取付ける。
特定目的住宅の手すり	・ 「軽身」「老人」向け住宅で、「浴室」「便所」に手すりがついていない場合は、下記により取付ける。廊下・洗面所等上記以外の場所に取付けたものは、入居者設置なので撤去する。 ①設置本数：便所1本、浴室2本 ②材料仕様：SUS304、径32～34mm、原則として、L＝600mmおよび400mm ③取付位置：一般的な位置として 浴室縦　L＝600mmとし、浴槽に入る側の上部で、高さは下端が浴槽天端よりH＝100～150mm 浴室横　L＝400mmとし、浴槽奥側中心の上部で、高さは浴槽天端よりH＝100～150mm 便所横　L＝400mmとし、便器の先端をその中心として、高さは便器天端よりH＝200mm程度 ・ 扉、リモコン穴、紙巻器の位置、下地の位置、浴槽の出し入れに支障がないよう配慮すること。 ・ 下地位置不適や狭い場合は、位置や本数を変更する。 ・ 下地を確保できる位置、後付等の工夫をし、ステンレスビスで堅固に取り付ける。
	・「浴室」「便所」に手すりが付いていない場合は、取付けること。

一般住宅の手すり	・「浴室」「便所」に手すりが付いている場合は、仕様が異なっていても撤去しない。 ・ ただし、上記以外の場所に付いているもの、又は取付け強度に不安があったり、著しく汚れているものは、取替え若しくは撤去跡等を修復する。
3. 塗装	
	・ 塗装は2回塗りとし、塗りむらの無いように施工すること。 ・ 揮発性の塗料を使用しなければならない場合は、換気に注意し臭気等の近隣対策を十分に行うこと。 ・ 塗料の種類は既存と同等又は次のとおりとする。 SOP：木部、一般鉄部-付鴨居、回り縁、額縁、金物類等 AEP：流し前ボード類、モルタル面、VP塗装の代替 NAD：洗面・浴室等水掛りのコンクリート打放し面等
〇鉄部	・ 玄関ドアの内面、ベランダ手すり・肘掛け手すりの笠木、および物干し金物で著しくさびている場合は、錆落としのうえ塗替え又はタッチアップ処理をする。 ・ 玄関ドア外面については、原則として塗り替えない。 ・ 浴室またはベランダの排水ロ、ベランダ等の洗濯排水ロ、便所土間排水ロのトラップが金属製の場合は、ワンを清掃のうえ黒ワニス塗りとする。 ・ ベランダ雨水中継ドレインがさびている場合は、清掃のうえ黒ワニス塗り、又はダグタイル補修用黒色スプレー塗り等とする。
水廻り	・ 流し前、洗面、浴室等の水廻り塗装は「つやあり」を原則とする。
その他	・ 室内の木部・壁面等を塗替える場合は、養生テープで区切りよく処置する。 ・ 建具を塗替える場合は、上・下の小口とも漏れなく塗替える。
4.防水	
	・ 浴室防水パン立上がり周囲や壁面目地のシーリング劣化または不良の場合は、打替える。ただし、見切りの良い範囲までの部分補修を原則とする。 ・ 浴室ユニットの内部で浮き・腐食のある場合は、程度に応じてFRP板、硬質塩化ビニル板、アルミ板増張等の部分補修をする。 （ステンレスビス併用全面接着のうえシーリング） ・ 防水施工にあたっては、あらかじめ壁と床の取合い部にシール処理をするなど、入念に施工すること。
5. 躯体面	
	・ 躯体部分にクラックまたは剥離が生じている場合があるので入念に調査・確認を行い、樹脂注入工法等により適切に処置すること。 ・ クラックや剥離の状態によっては指定管理者と協議の上処置方法を決定すること。
6. 清掃	
	・ 室内全般、バルコニー、各設備機器（ガス機器を除く）の清掃を行い、入居時に不快感のない状態にする。 ・ サッシ枠、ガラスビード、窓木枠等の結露・かび汚れも入念に清掃する。かび汚れがひどいものについてはビードの入替えまたはシール打ちに変更する。

	・ 台所、浴室、便所、ベランダの衛生上特に留意すべき部分(流し・引出し・物入れ、排水口廻り、陶器類、換気扇、外壁の油汚れ等)は、十分に清掃する。 ・ 手直し工事の残材、削り屑等、最後の点検を必ず行い、指定管理者に報告する。
7. 残置物撤去	
	・ 住戸内、ベランダ内の残置家具・衣類・荷物・ゴミ類等の一式の他、入居者設置の風呂設備・クーラー・瞬間湯沸器・洗面化粧台・照明器具等の備付け器具も撤去する。 ・ 有価証券・位牌等退去者の確認が必要なものがある場合の取扱いは、指定管理者と協議の上決定する。
リサイクル家電の処理	・ エアコン、テレビ(液晶テレビ、パソコンモニタは除く)、冷蔵庫(冷凍庫は除く)、洗濯機は、「家電リサイクル法」の適用により、適正に処理する。 ・ 原則として、「家電リサイクル券」を購入して当該製品に貼付け、直接「指定引取場所」へ持込み、所定の手続きをして、引渡すこと。 ・ 当該製品に貼付けた写真と、管理票(写し)を報告書に添付する。
8.その他	
入居者の改修仕様	・ 退居者が間取り、開口部・建具、段差等改修している場合は、指定管理者に報告し指示を受けること。軽微な場合は、原則として原状復旧する。 ・ 流し前壁のタイル・ステンレス板、玄関・洗面・便所・浴室等のタイル張り等は、原則として原状復旧する。
避難用注意書き	・ バルコニー隔て板、避難ハッチに避難用注意書きがない場合は、塗装記入する。
浴室の床まわり	・ 市設置の「給湯方式でない」浴室の床まわりについては、ガス設備工事請負人と工事調整の上、浴槽・浴槽蓋・釜の下部や後側の清掃、防水点検(目視)、を行い必要な補修を行うこと。 ・ 市設置の「給湯器方式」の床まわりについては、浴槽エプロンを取外して(浴槽は取外さない)浴槽下部の清掃、防水点検を行い、必要な補修を行う。
風呂焚口	・ 風呂焚口の開口がある場合は、ベニヤ合板等で閉鎖する(配管穴も閉鎖)。
郵便物の処理	・ 集合郵便受箱の前入居者宛の郵便物は、最寄りの郵便局で転送または返送し、パンフレット類は処分する。投函口には、養生テープを貼り「転居」と明示する。
郵便受箱番号錠	・ 開示方法が示されていない場合は、開錠方法を調べて玄関扉上部等にシール貼りをする。 ・ 郵便受の扉は、「閉錠状態」にしておく。
鳩網	・ 修繕前からベランダに「鳩網」を設置している場合、指定管理者に連絡し撤去の有無を確認すること。なお、当該撤去工事は「空家A」には含まない。 ・ 指定管理者から新設の指示があった場合は、原則として桟木とビニル被覆亀甲金網で隙間なく施工する。

電気設備編

Ⅲ． 電気設備編

1.電灯コンセント設備	
分電盤・ブレーカ，通電，絶縁調査	・ 電力量計が撤去されている場合は電力会社に申請し，設置する。 ・ 通電・回路チェック・絶縁測定を行い，結果を報告する。絶縁不良の場合（絶縁抵抗1MΩ未満）は設備係に連絡する。 ・ ブレーカは入切作動確認を行う。 ・ ELBは入切作動確認・漏電作動確認を行う。 ・ 200V用ブレーカはバー切り替え等により，100V回路に戻す。 ・ 分岐ブレーカが20A以外の場合は，20A用ブレーカと取り替える。取替が困難な場合は，20Aブレーカ3個実装，1個空スペースの分電盤と取り替える。ただし単相3線供給済みの住戸は，既設と同等の分電盤を取り付ける。 ・ 電源改修（単相3線供給）が未済の場合は，設備係に連絡する。
露出配線・器具等	・ 前入居者が設置した露出配線類はすべて撤去する。
照明器具	・ 汚れを清掃し，点灯を確認する。 ・ 管球類は，すべて交換する。 ・ 浴室・屋外器具の防水パッキンはすべて交換する。 ・ 点灯不良，破損，腐食，著しい汚れのものは取り替える。 ・ 旧入居者が位置変更したものは正規の位置に戻す。 ・ 台所に電球式シーリングランプが設置されている場合は撤去し，コンセント付引掛シーリング・ハンガー付き（以下「引掛シーリング」）に取り替える。 ・ 北区，西区の洗面所・玄関・ベランダ灯で，旧式の高力率型10Wのウォールライトが設置されている場合は，力率改善用コンデンサが破裂する恐れがあるため，低力率型器具に取り替える。
配線器具（スイッチ・コンセント類，引掛シーリング）	・ 汚れを清掃し，点灯・電圧・極性・アースを確認する。 ・ ハイ連用・ハイ角連用型は，大角型に取り替える。 ・ 通電不良，破損，著しい汚れのものは，取り替える。 ・ 袋打コードは劣化による火災の恐れがあるため，引掛シーリングに取り替える。最寄のヒートン(港島，南落合など)は残置のこと。 ・ E材は，造作材よりの浮き・剥がれ，汚損，破損，焦げ，くぎ打ちなどのあるものは取り替えし，取付強度を確認する。
換気扇・レンジフードファン類（台所・便所・洗面）	・ 作動確認を行い，汚れを清掃する。 ・ 破損したもの，著しい汚損・異音の出る器具は，取り替える。 ・ 汚れのあるひもは取り替える。ひもは抜けることがあるので注意する。 ・ 台所に換気扇が設置されていない住戸は，ガス台最寄りの窓に窓用換気扇を設置する。 ・ 換気扇を取り替える場合は，ひも位置が手前側のものを選定する。 ・ 換気扇用フードの清掃，破損の場合の取替は，建築工事とする。 ・ レンジフードファンのフィルターグリルの無い場合は補充する。 ・ レンジフードファンは，メーカー・型番などを所定の様式で設備係に報告する。
エアコン用回路	・ ブレーカ1個（専用1回路）に，隠ぺい・埋込み（E材を含む）配線で，100V用コンセントが単独設置されている場合は，極性・電圧・接地などをチェックし,異常がなければ現状のまま残す。 ・ ブレーカ1個（1回路）に埋込みコンセントが複数個設置されている場合は，コンセント1個のみを残し,その他のコンセントは撤去してブランクプレートを取り付ける。ブランクプレートへの配線は,異常がなければ残す。ただし，通電しないように切り放し，端末処理，行先表示をする。 ・ エアコン用予備配管内に呼線・配線共無い場合は呼線を挿入する。

	・200V用コンセントは撤去し，配線の端末処理，ブランクプレートの設置を行い，ブレーカを100V用に戻す。 ・露出配線による場合は，配線・コンセントなどすべて撤去する。
エアコン・ロスナイ本体（騒音対策設置分）	・清掃し,作動確認をする。作動不良の場合は撤去する。 （古川、魚崎南住宅のみ）
2．弱電設備	
チャイム・インターホン・ブザーなど	・配線以外は撤去し，器具後にはカバー（ノズル）プレートを取り付ける。ただし，建設当初より設置済みのインターホンは，点検補修して残す。（後記　市設置インターホンリスト　を参照） ・予備配管内に呼線・配線共無い場合は2芯ケーブルを挿入する。 ・ 露出配線で設置された非常用押しボタン，ブザー・サイレン類，ベルトランスなどは一式撤去する。住戸外も注意のこと。（多聞・多聞台・ひよどり台・舞子台その他）
電話配線	・電話配線・モジュラージャックは，原則として現状のままで残す。 ・ やむを得ず配線を切断，撤去した場合，モジュラージャックの無い場合は，必ずその旨をNTTに報告する。 　　連絡内容：住所，住宅名・号棟・部屋番号
テレビ共聴設備	・F型ユニット以外のテレビ端子はF型に変更する。中間送りタイプは2次側に留意し，他住戸への停波の連絡や接続忘れに注意する。 ・各室テレビ端子にて受像確認をする。
住戸警報（P型3級受信機を含む）	・作動確認を行い，不良のものは，修繕または取り替える。 ・メタルコンセント・手元押しボタンは，作動確認後， 　■シルバーハイツ・老人・軽身住宅は，メタルコンセントが複数ある場合は，手元押しボタンを2箇所設置する。シルバーハイツ用手元押しボタンは，他と仕様が異なるため注意する。 　■一般住宅は，メタルコンセントにキャップを取り付け，手元押しボタンは，住宅名・部屋番号を明記した袋に入れて，設備係に返却する。 ・トイレ用非常押しボタンのカバーがないものは，カバーを取り付ける必要はない。 ・取扱説明書を，流し台の引出しに備え置くこと。 ・ 遠隔試験機能付P型3級受信機設置の住宅において、まだ取替をしていない住戸のP型3級受信機については一式取り替える。対象住宅は別紙のとおり（2013.5月現在）
緊急自動通報装置（NTTあんしんS，アイホンKB-TU等）	・あんしんSは，下記の要領で撤去する。 1) あんしんS本体、電源アダプタ、充電池、取扱説明書の撤去 2) 入居者用モジュラージャックが露出型のものは，埋込型電話第1アウトレット二次側あんしんS『電源アダプタ』以降を撤去（別紙例2：兵庫駅北・明泉寺南・西鈴蘭台南・川西・大道・真陽第二・真陽第三など） 3) 入居者用モジュラージャックが埋込型のものは、IDF～入居者用モジュラージャックまでの導通を確保、確認：あんしんS『電源アダプタ』に接続されているモジュラージャックとあんしんS『電話機』アダプタに接続されているモジュラージャックをアダプタなどで接続または圧着、必要に応じてケーブル類を追加（別紙例1,3,4その他:上記住宅以外の大部分） 4) 電話本線以外の必要な埋込型モジュラージャックは既設ボックス内に収納し、カバープレートの撤去跡にブランクチップ取付またはカバープレート取替 5) 電話本線以外の不要な露出型モジュラージャック、配線、モール類などは原則として撤去 6) 隠蔽配線は放置または既設ボックス内に収納 7) 抜け止めコンセントを一般コンセントに取替 8) あんしんSに関する説明シール、不要表示の除去 9) 撤去方法、撤去の要否の判断が困難な場合は、設備係に問合せしていただくよう、お願いします。 ・アイホンKB-TUは，単3アルカリ電池4本を本体にはセットせず，備品として流しの引出し内に備え置く。電池には電池交換に関する注意文を貼り付ける。 ・ 前入居者の登録した既存データはすべて消去する。 ・取扱説明書を，流し台の引出しに備え置くこと。

緊急自動通報装置（消防局設置分）	・処置は下記による。 1）ケアライン119による緊急自動通報装置(アイホンKB-TU等)はデータをクリアし，「ケアライン119専用シール」を剥がす。 2）民生委員経由の，住民申請による「住戸警報設備（消防マークシール付）」の非常ベル・押しボタン・室内トランス・配線などはすべて撤去し，処分する。
シルバーハイツ緊急通報システム	・ シルバーハイツ緊急通報システムが設置されていない住宅については、設置する。
火災警報器	・『適合品認定マーク』『設置年月』を記載したシールが貼付された火災警報器(電池式)は，修繕の際に誤って撤去しないよう注意する。取り外した場合は，元の位置に再取付する。 ・ 台所と他の部屋では，警報器の仕様が異なるため注意する。 ・ 警報器本体が破損している場合や，引きヒモの無い場合は取替、設置する。 ・ 別紙に記載の無い住宅に警報器がある場合は,設備係に連絡する。 ・ 火災警報器が設置されていない住宅は、台所及び全部屋に設置する。 ・ 設置済み住宅は別紙のとおり（ただし一部未設置の住戸有り）（2013.5月現在）
3. その他共通事項	
PCBの処理（コンデンサ等のPCB廃棄物は，所有者が保管する義務があるため，絶対に誤って処分することのないよう，特に注意をする。）	・ 建設年度が昭和48年以前の住宅の照明器具等を取り替える場合は，以下による。 1) メーカー問合せ等により，安定器およびコンデンサのPCB使用の有無確認を必ず行う。 2)「PCB調査報告書」を提出し，必ず設備係の確認，指示を受ける。 3)「PCBあり」または「判別不能」のものは，当該安定器またはコンデンサを器具から取り外し，設備係に確実に引き渡す。 4)「PCBなし」のものおよび安定器・コンデンサを取り外した後の照明器具本体は，適正に処分する。
シルバーハイツ住宅の修繕	・ シルバーハイツ住宅では，「各住戸玄関の電気錠」と「住戸内センサー」により，入居者の「在宅情報」と「安否情報」をLSA室に表示する。玄関を専用キーで外から施錠せず，「工事用キー」で仮施錠して退出すると，LSA室には「玄関開錠中＝在室」と認識され，12～16時間後に当該室内のセンサーの作動が無いと，「在室であるのに身体の動きが無い＝安否に異常がある」との警報が発報する。そのため，シルバーハイツ住宅では， ■ 修繕前に，必ずLSA室にその旨の連絡をする。 ■工事用キーは使用しない。 ■玄関框付近の「在室確認（不在キャンセル）ボタン」を押した場合は，「外施錠」をしても「在室」と認識されるため，注意する。

火災警報器設置リスト

東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区
魚崎西	泉第一	旭中央	荒田	一番町
魚崎南	泉第二	磯上	駅南	大日丘
魚崎南第二	大石東	北本町	会下山	大日丘第二
青木南	上河原	楠	大井	重池
北青木	神前	新生田川	小河	重池北
塚の前	桜ヶ丘	4,5,6,13,14,15,16,	小河第二	重池第二
塚の前南	篠原南	17,19,20号棟	菊水	高取山
西青木	高羽	中山手6,11,12号棟	浜中	寺池
深江北	友田	二宮	東山	番町20～29号棟
深江北第二	八幡	東川崎	兵庫駅西	雲雀ヶ丘
深江南	弓木南	港島	本御崎	二葉
丸の後		宮本	松本	房王寺
求女		八雲第二	松原第二	丸山東
本山第一2,5号棟			御崎	明泉寺
北青木第二			御崎西	五位の池(5･6号棟)
北青木第三			御崎西第二	日吉
深江北第三			御崎東	松野
深江南第二			水木	真野
本庄			夢野	真野東
本山第三			夢野台	真野東第二
本山第四(1号棟)			須佐野	
本山第五			東柳原	
			松原	

P型3級受信機（遠隔試験機能付）改修済みリスト

東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区
ｼﾃｨﾊｲﾂｲｰｽﾄｺｰﾄ9番街	岩屋北第二	筒井	駅前	細田
青木南第二				番町30～32号棟
魚崎南第三				長田駅南
新在家南				長田北
				川西
				高取山
				上池田
				長尾
				庄山

市設置インターホンリスト（民間借上・公団借上住宅を除く）

(A)通話専用インターホン

灘区	中央区	兵庫区	長田区
ウェルブ六甲道5番街2番館	HAT神戸脇の浜	キャナルタウン南	エヴァタウン海運（市住部）
	グローリ東川崎	大開	
HAT神戸灘の浜		松本西	神楽
琵琶		松本東	上池田
六甲			久二塚西
			久二塚西ふれあい
			久二塚東
			長尾
			日吉第二
			御菅第一
			御菅第二
			御菅第三

(B)セキュリティインターホン（P型3級受信機内蔵）

灘区	中央区	兵庫区	長田区
弓の木2,3号棟	小野柄	入江	エヴァタウン海運（民間借上部）
	新生田川23号棟	キャナルサイド浜中	
	新中山手	パークサイド御崎	大道
		兵庫駅北	川西
		ポートサイド吉田	真陽第二
			真陽第三
			ツイン大開1号館
			長田駅東
			長田中
			ビエント上沢
			まあぶるおおみち
			御船
			明泉寺南

火災警報器設置リスト　　［西部］

須磨区	垂水区	北区	西区
大池西	歌敷山	有馬	栄
樫原	王居殿第一	有馬第二	栄第二
神の谷	王居殿第二	桜ノ宮（10～16,29～31号棟以外）	竹の台
北落合	王居殿第三		学園西
北落合西	王居殿第四	塩田	王塚
鹿松	王居殿第五	鈴蘭台東第二	押部谷
白川	乙木谷第二	鈴蘭台西	ｼﾃｨﾊｲﾂ竹の台
菅の台	上高丸	東下	ｼﾃｨﾊｲﾂ竜が岡
外浜西	狩口第二	ひよどり台(53～58,68～70号棟以外)	日輪寺
中落合	垂水山手		福吉台
西落合	西舞子	(15,19,20,21,25,26,28,31号棟以外)	玉津
東落合	西舞子第二		玉津東
古川	東高丸	唐櫃(3～19,25～36号棟)	玉津西
古川第二	東垂水		櫨谷
松風	星が丘	唐櫃第二	養田
松風第二	本多聞	唐櫃台	玉津北
南落合	本多聞第二	鈴蘭台東	
南須磨	本多聞第三	西大池	
竜が台	本多聞第四		
太田第二	南多聞		
須磨大池	旭が丘		
禅昌寺	泉が丘		
横尾	狩口		
若宮	北舞子		
	北舞子第二		
	五色山		
	ｼﾃｨﾊｲﾂ狩口		
	千鳥が丘		
	東多聞(35～38号棟)		
	東多聞台		
	本多聞第五		

P型3級受信機（遠隔試験機能付）改修済みリスト

須磨区	垂水区	北区	西区
名谷駅東	北舞子第四	西大池	西神南
須磨大池	清水丘	西大池第二	西神井吹台
中島		有野第一	
		有野第二	
		鹿の子台南	
		鈴蘭台東	
		ｼﾃｨﾊｲﾂ鈴蘭台	

市設置インターホンリスト（民間借上・公団借上住宅を除く）

(A)通話専用インターホン

須磨区	垂水区
板宿	ベルデ名谷
大田東	舞子山手2,3号棟
千歳	
名谷駅東	
若草	

(B)セキュリティインターホン（P型3級受信機内蔵）

垂水区	北区	西区
五色山南	西大池第四	リバーサイド玉津南1,2号棟
	西鈴蘭台南	

修繕部位	修繕前の状態	処理内容	備考
分電盤 ブレーカ 通電 絶縁調査	● 各戸主幹ブレーカよりの通電，回路チェック及び絶縁抵抗測定を行う ● ELB 作動テストを行う ● 取付不良 ● 開閉不良（カットアウトスイッチの場合は，NFB に取替） ● 100V 以外 / 20A 以外のブレーカ	絶縁不良箇所は設備係に連絡 取付直し 取替(20A に) 取替(100V/20A に)	電力計が無い場合は申請・設置 入切確認 作動確認
電気配線	● 露出配線・電気機器類（入居者による配線その他）	撤去	
照明器具 玄関，浴室，便所，洗面所等	● あり（入居者が設置したもの） ● あり（市が設置したもの） ● なし・位置変更（市が設置したもの） ● 点灯不良 ● 台所灯で電球式シーリングランプ ● 高力率型 FL10W ウォールライト ● その他	撤去 清掃，困難であれば取替 同等品取付・位置復帰 補修または取替 引掛シーリングに取替 低力率型に取替 残置器具の管球類はすべて取替（グロー共） 浴室･屋外器具の防水パッキンはすべて取替	点灯・入切確認 北区・西区の洗面所・玄関・ベランダ
配線器具 スイッチ コンセント ローゼット コードペンダント プレート類 E 材	● 居室天井に固定されたローゼット，コードペンダント，袋打コード，ヒートン（港島・南落合など） ● ハイ角・ハイ連型等大角型以外の器具 ● 通電不良，汚損，破損 ● 造作材よりの浮き，はがれ，汚損，破損	コンセント付丸形引掛シーリング・ハンガー付に取替 大角型に取替 取替 取付強度の確認，取付直し又は取替	電圧・極性･接地確認 ヒートンは残置
換気扇・レンジフードファン 台所，便所，洗面所	● 作動状態 ● 汚損 ● 著しい汚損，破損 ● 台所換気扇無し	確認 清掃（内外部共） 取替（ひもは手前側） 窓用換気扇設置 レンジフードは機種報告	ひも・フィルター・グリル含む
エアコン， ロスナイ関係	● 入居者が設置したもの，露出配線 ● 騒音対策工事で設置したもの（古川，魚崎南） ● 隠ぺい配線・埋込コンセント（市設置・入居者設置共）	撤去 清掃，作動確認 作動不良は撤去 100V 専用回路で異常なければ残置 専用回路でない場合はコンセント一個を残してその他を撤去・配線残置	コンセント撤去後，カバープレート設置

修繕部位	修繕前の状態	処理方法	備考
チャイム・インターホン・ブザーなど	• あり（入居者が設置したもの） • あり（市設置：別途リスト参照） ※民間借上・公団借上住宅は除外 • 下記の住宅には 100V ブザーあり 多聞・多聞台・ひよどり台・舞子台	撤去後，プレート取付 作動確認，補修又は取替 撤去，電源切り離し後プレート取付	配線は残す 配線は残す 住戸外とも
電話配線	• モジュラージャックあり • モジュラージャックなし	残置，通電テスト NTT 担当部署へ通知	
テレビ端子 配線	• 破損，F 型以外 • 入居者が増設した配線・器具類	F 型に取替 撤去	中間送りは，連絡に留意
住戸警報設備（P 型 3 受信機を含む） 受信機・押しボタン・手元ボタン	• 警報作動状況 • 汚損 • 破損 • メタルコンセント用手元ボタン □ 一般住戸 □ 老人・軽身向住戸 • 便所押しボタンカバー無し	作動確認，補修又は取替 清掃 補修又は取替 手元押しボタン返却 手元押しボタン設置 現状のまま	取説備え置き 最大 2 箇所 カバー不要
緊急自動通報装置	• 緊急自動通報装置（あんしん S，アイホン KB-TU 等） • ケアライン 119 によるもの • 民生委員経由によるもの（消防マークシール付）	作動確認，補修又は取替 電池の交換又は備付け（あんしん S は撤去） 『ケアライン 119 専用シール』をはがす 非常ベル・押しボタン・室内トランス・配線すべて撤去	取説備え置き 旧データ消去 旧データ消去
PCB の処理	• 蛍光灯器具取替の場合の PCB 調査および処理(建設年度昭和 48 年以前の住宅)	安定器・コンデンサは調査の上報告 PCB あり・判別不能は本市に引き渡し	**重要**
シルバーハイツ住戸修繕時の注意事項	• 修繕前に LSA 室に連絡する • 退出時は，工事用キーは使用せず，通常キーで外錠をかける • 退出前に，玄関框付近の『在室ボタン』を押さないこと		**重要**
火災警報器	• 適合品認定マーク・設置年月を記載したシール付の電池式のもの • 上記破損またはヒモなし	残置，取り外した場合は再取付 設備係に連絡	**重要**

空家住宅電気設備
修繕箇所報告書兼チェックリスト
[1／2]

住　宅　名	契約番号
住宅　　　号棟　　　号室	空家　－

区分	項目
玄関周り	□ チャイム釦／インターホン子機撤去後プレート取付 □ 玄関灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 □ 玄関灯スイッチ ・点検 ・取替（プレート共） □ モジュラージャック ・有 ・無（NTTへ報告済） □ セキュリティインターホン ・清掃 ・取替 ・試験 □ 引掛シーリング設置 □ E材補修 □ 電話プレート ・清掃 ・取替
分電盤	□ 分電盤取替 □ 取付直し □ 清掃 □ 回路表示（ネームプレート）確認 □ 200V→100Vバー切替 □ 増設配線撤去 □ E材補修 □ ブレーカー取替 20A____個 □ 増設ブレーカー撤去 □ ELBの作動テスト □ 絶縁不良の連絡
廊　下	□ 廊下灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 □ 廊下灯スイッチ [片切／3路／ホタル・有・無] ・点検 ・取替（プレート共） □ E材補修 □ コンセント取替（プレート共）
台　所	□ 台所灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 ・器具撤去後引掛シーリング設置 □ 流し元灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 ・スイッチ紐取替 □ 台所換気扇 ・分解清掃 ・本体取替____cm ・スイッチ紐取替 □ レンジフードファン ・分解清掃 ・本体取替 ・電球取替 ・フィルター取替 □ 換気扇フード ・清掃 ・本体取替 □ 窓用換気扇 ・新設____cm ・取替____cm □ 窓用換気扇用コンセント ・新設 ・取替 □ チャイム／インターホン撤去後プレート取付 □ コンセント [1口／2口／2ET]の取替____箇所 （プレート共） □ スイッチ [ホタル有・無]の取替____箇所 （プレート共） □ 住戸警報設備 [本体] ・作動確認 ・作動不良修繕 ・作動不良公社に修繕通知 ・取扱書の設置 [端末] ・手元押釦 返却／残置 ・メタルコンセントキャップ取付 □ 緊急自動通報装置 □ あんしんS ・撤去 □ アイホンKB－TU ・電池備え置き /注意書貼付 ・データ削除 ・取扱書の設置 □ 消防局設置分 ・ケアーライン119シール除去 ・消防マーク付備品類の撤去／処分 □
便　所	□ 便所灯 ・清掃 ・球替 ・パッキン取替 ・器具取替 □ 便所換気扇 ・分解清掃 ・器具取替____cm □ スイッチ [ホタル・有・無] [パイロット・有・無]の取替（プレート共） □ □ 非常押釦 ・点検 ・取替 □ コンセント取替 （プレート共） □ E材補修
浴　室	□ 浴室灯 ・清掃 ・球替 ・パッキン取替 ・器具取替 □ 浴室換気扇 ・分解清掃 ・器具取替____cm □ □ 非常押釦 ・点検 ・取替 □ スイッチ[ホタル・有・無]取替（プレート共）
洗面所	□ 洗面所灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 □ スイッチ [ホタル・有・無]の取替（プレート共） □ E材補修 □ □ 非常押釦 ・点検 ・取替 □ コンセント取替 （プレート共） □ アース付コンセント取替（プレート共）
ベランダ	□ 防水コンセント ・清掃 ・取替 ・取付直し ・コーキング施工 □ ベランダ灯 ・清掃 ・球替 ・器具取替 □ ベランダ灯スイッチ取替 □

報告書　甲

空家住宅電気設備
修繕箇所報告書兼チェックリスト
[2／2]

住　宅　名	契約番号
住宅　　　号棟　　　号室	空家　－

和室　1 ____帖	□ 引掛シーリング　・清掃　・取替 □ スイッチ[ホタル ・有 ・無]取替（プレート共） □ コンセント取替____箇所（プレート共） □	□ 非常押釦　・点検　・取替 □ テレビ端子取替（プレート共） □ E材補修
和室　2 ____帖	□ 引掛シーリング　・清掃　・取替 □ スイッチ[ホタル ・有 ・無]取替（プレート共） □ コンセント取替____箇所（プレート共） □	□ 非常押釦　・点検　・取替 □ テレビ端子取替（プレート共） □ E材補修
和室　3 ____帖	□ 引掛シーリング　・清掃　・取替 □ スイッチ[ホタル ・有 ・無]取替（プレート共） □ コンセント取替____箇所（プレート共） □	□ 非常押釦　・点検　・取替 □ テレビ端子取替（プレート共） □ E材補修
洋室　1	□ 引掛シーリング　・清掃　・取替 □ スイッチ[ホタル ・有 ・無]取替（プレート共） □ コンセント取替____箇所（プレート共） □	□ 非常押釦　・点検　・取替 □ テレビ端子取替（プレート共） □ E材補修
洋室　2	□ 引掛シーリング　・清掃　・取替 □ スイッチ[ホタル ・有 ・無]取替（プレート共） □ コンセント取替____箇所（プレート共） □	□ 非常押釦　・点検　・取替 □ テレビ端子取替（プレート共） □ E材補修
共通事項	□ 通電確認 □ PCB　・有無確認　・調査報告書提出 □ レンジフードファン　・仕様確認　・調査報告書提出 □ スイッチの種類確認 [ワイド型　・大角型] □ 不要配線及び器具の撤去　______人工 □ クーラー用　・増設配線撤去　・増設コンセント撤去　・プレート取付　（　箇所）______人工 ・埋込コンセント電圧（100V）確認の上残置　（　箇所） □ 騒音対策用クーラー　・点検後残置　・撤去　・ロスナイ撤去　______人工 □ 火災警報器　・有無確認　・無しの場合の部屋名： □ P-3受信機　・取替(遠隔試験機能付） □ 緊急通報システム（ｼﾙﾊﾞｰﾊｲﾂ）　・有無確認　・新設 □ テレビ各端子　受像確認　・良　・否　（処置：　　　）	

絶縁調査

□ 絶縁測定日　　平成　　年　　月　　日

回路番号	回路名	測定値（MΩ）	回路番号	回路名	測定値（MΩ）
1			5		
2			6		
3			7		
4			8		

1MΩ未満の場合は設備係に連絡

□ 元請業者名	□ 電気工事業者名　（測定者名）

Ⅳ．機械設備編

1．共通事項	
共通	・ 住宅への給水方式、給排水管の漏水の有無、各衛生器具の状態、漏水の有無、出・止水状態、赤水・錆粒の出水の有無、排水状況等の調査をすること。 ・ 著しい汚損、破損の場合は取替を行うこと。 ・ 再使用の場合は清掃を行うこと。 ・ 衛生器具の取替は当初設置のものと同一メーカー同一型番とすること。但し廃番になっている場合は、同一メーカーの同等品に取り替えること。（但し一部のメーカーを除く） ・ 各衛生器具、水栓は住宅、建設年度により型番、器具形式が違うため、再使用・取替の際は近隣住戸の調査または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。 ・ 前入居者が設置した増設器具、増設配管の配管取外し・復旧は空家修繕請負人（水道業者）が行うこと。また取外したものは空家修繕請負人（建築業者）が適切に廃棄処分すること。
衛生器具（陶器）	・ 陶器のヒビ割れ・キズ等がある場合は取替を行うこと。 ・ 陶器の色が白、アイボリー以外の場合は取替を行うこと。 ・ ぐらつきがある場合は適切に取付け直すこと。
水栓	・ クロムめっきがはげている、錆が出ている場合は取替を行うこと。 ・ 止水不良の場合は取替を行うこと。 ・ 前入居者の入居期間が1年以上の場合は各給水栓のケレップ、三角パッキン、Uパッキン等のパッキン類の取替を行うこと。 ・ 各水栓の1次側に分岐水栓（前入居者設置）が有る場合は撤去すること。
シングルレバー混合水栓、サーモスタット付シャワー混合水栓	・ 部品の点検・取替は下請けの水道業者か各メーカーのメンテナンス会社に依頼すること。 ・TOTOメンテナンス㈱　TEL 0120-1010-05 ・㈱LIXIL修理受付センター　TEL 0120-1794-11 ・ジャニス工業㈱　TEL 0120-117-817 ・㈱KVK修理受付センター　TEL 0120-474-161 ・MYM製品対応フリーダイヤル TEL 0120-471-181 （MYMの水栓金具は㈱KVKへ譲渡） ・ Oリング、Uパッキン等の取替を行うこと。 ・ 前入居者の入居期間が1年以上の場合、 ・　カートリッジ（バルブ、ヘッドパーツ等の呼び名（別紙参照①））の取替を行うこと。（シングルレバー混合水栓） ・　温度制御部（サーモユニット部、エレメント部等の呼び名（別紙参照②））、切替弁部、温調スピンドルの取替を行うこと。（サーモスタット付シャワー混合水栓） ・ 下向き吐水（レバーを下側に向けて吐水）である場合はカートリッジの取替を行い上向き吐水とすること。
止水栓	・ 開閉が堅い場合は取替を行うこと。 ・ INAX製でインデックスがハンドル部分に埋め込んでいるタイプの止水栓はハンドルを上部から取外すことができないため、取替を行うこと。

通水試験	・ 各水栓は水栓毎に5分間通水し、錆・赤水が出てこないことを確認すること。 併せて排水状況を確認すること。 （通排水状況の写真を撮ること） ※湯沸用止水栓部が化粧プラグ設置の場合、管内に錆等が堆積しているため注意のこと。 ※水栓から赤錆の破片が出てくる場合は給水管の一部新替・洗浄等を行うこと。
注意事項	※1 各衛生器具は住宅建設年度によって器具形式が異なるため、再使用、取替の際は近隣住戸の調査、または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。 ※2 三角パッキン、及び単水栓のレバー式水栓のコマパッキンはメーカーにより形状が異なるため取替を行う際に注意すること。 ※3 本仕様書において各種水栓の品番はTOTO製品番を参考で記載している。 ※4 衛生器具を取り外した場合は上階からの排水が噴出する等のトラブルがあるため、速やかに取付けること。速やかに取付けができない場合は給排水管の接続口に仮のプラグ止めをしておくこと。 ※5 既設配管切断時は切り粉を落とさないように施工のこと。 ※6 鉛管を使用している場合は撤去のこと。撤去の際は鉛管部分で切断しないこと。 ※7 施工完了後は給水栓で十分に吐水し給水栓の出水状況、止水の状況を確認すること。 ※8 水道メーターは必ず取り付けた状態で完成とすること。またメーター前後のバルブは閉めておくこと。 ※9 室内の各衛生器具の水栓は閉めておくこと。また排水口に栓はしないこと。 ※10 混合水栓への給水管、給湯管の接続が逆である場合は正規の接続にすること。 また赤・青の表示インデックスが逆である場合は入れ替えること。
2. 流し台	
流し水栓（単水栓）	・ 住宅により「泡沫水栓」と「普通（泡沫でない）水栓」があるので、再使用・取替にあたっては確認すること。 ・ 下記特定目的住宅においては下記の水栓に取替えること。 「車椅子常用者世帯住宅」、「障害者世帯向住宅」、「老人世帯向住宅」 ①水切台設置型 ： レバー式、立自在水栓逆止弁付泡沫式（参考品番：T37SNR13V13C TOTO製） ②壁設置型 ： レバー式、自在水栓泡沫式（参考品番：T30ARQ13 TOTO製） ※ 上記特定目的住宅から上記以外の特定目的住宅及び一般住宅へ変更する場合はレバー式水栓からハンドル式水栓に取替えること。
湯沸用止水栓	・ 湯沸用止水栓の接続口（二次側）はキャップ止めをすること。 ・ T4AU（TOTO製）相当品以外が設置しており、著しい汚損、破損、止水不良がある場合はT4AU相当品に取替のこと。 ・ プラグ止めの場合は止水栓に取替を行うこと。
水切固定金物	・ 水切台設置型の流し水栓、湯沸用止水栓について、水切固定金物が付いていない場合は流し裏給水管改修を行い、水切固定金物を取付けること。水切固定金物はタイガー13J830K、または片岡製作所KS150同等品とする。 （水切固定金物が付いていないと給水管を切断しなければ水栓の取替ができないため、水切固定金物を設置する） ・ 水切台のSUS板の真下の木板が傷んでいる場合は傷んでいる部分を除去し、補強木を取付け、さらにその下に金属板を挟みこんで堅固に水切固定金物を取り付けること。
流し裏給水管改修	・ 流し裏給水管（コンクリート壁埋込配管を除く）がVLPの場合は、床の立上がり手前からHIVPに取替を行うこと。 なお1mピッチ以内で支持バンド固定、保温チューブにて保温を行うこと。 ・ 水切固定金物が付いている場合でも流し裏給水管がVLPの場合、HIVPに改修を行うこと。 ・ 水切固定金物が付いており、流し裏給水管がHIVPであっても、接続に「ねじ込み式可鍛鋳鉄継手」を使用している場合はこれを取り外し、管端防食継手を使用して接続を行うこと。

	・ 流し台の壁の向こう側に浴室水栓がある場合において流し裏給水管改修を行う場合、風呂用給水管まで改修を行うこと。浴室用水栓には必ずパネル金物を使用し、浴室のFRP板(パネル)の裏側には補強木を取り付けること。 ■改修対象住宅(他の住宅も可能性有) 東灘区:深江北第二住宅、本庄住宅 灘区　:弓木南住宅 中央区:港島住宅、楠住宅5号棟 兵庫区:会下山住宅、兵庫駅西住宅、小河住宅、菊水住宅、荒田住宅 長田区:番町住宅23・24号棟、大日丘住宅 須磨区:北落合住宅、南落合住宅187～195号棟、北落合西住宅、鹿松住宅、横尾住宅、西落合住宅 垂水区:本多聞住宅、本多聞第二住宅、本多聞第三住宅、本多聞第四住宅、本多聞第五住宅、東高丸住宅4・5号棟 北区:鈴蘭台東第二住宅、ひよどり台住宅 西区:学園西住宅、玉津西住宅1・2号棟、玉津東住宅8・9号棟
流し排水トラップ	・ 耐熱樹脂製(掃除口無し)(参考品番:T14AV40　ダイドレ製)の設置を確認のこと。金属製の場合は取替を行うこと。樹脂製のものでも内面が傷んでいる場合は取替のこと。 ・ 流し排水トラップの下部に掃除口がある場合は撤去すること。取替管種はカラーVPとする。(但し借上住宅は除く) ・ ディスポーザーが設置されている場合は撤去のうえ、流し台付属の樹脂製排水トラップに取替のこと。 ・ ロック機能が無いワンを使用しないこと。(ワンが踊って異音が発生することを防ぐため) ・ ストレーナ受部のクロムめっきはがれ(5割以上)、汚損の著しいものは樹脂製の排水トラップに取替のこと。 ・ 流し排水トラップの取替時にシンクに穴などの著しい汚損、破損が有る場合は、空家修繕請負人(建築業者)によるシンクの修繕、取替後に排水トラップの取替を行うこと。
3. 洗面台	
洗面器排水トラップ	・ 金属製のものが設置されている場合、 ①排水トラップ呼び口径が25の場合 同口径の金属製(掃除口無し)に取替のこと。排水トラップ、金具はメーカー付属品(金属製)を使用のこと。 ②排水トラップ呼び口径が32の場合 樹脂製 Pトラップ(掃除口無し):参考品番TL524F6SRV9　TOTO製 樹脂製 Sトラップ(掃除口無し):参考品番TL524F6SR　TOTO製 相当品に取替のこと。排水金具はメーカー付属品(金属製)を使用のこと。 取替の場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
共栓(ゴム栓)	・ 傷んでいるまたは弾力性が無い場合は取替を行うこと。 取替の場合は既存の洗面台と同じメーカー品を使用すること。
壁掛洗面器水栓	・ 下記特定目的住宅において単水栓(ハンドル式)の場合はレバー式水栓(参考品番:T205Q TOTO製)に取替えること。 「車椅子常用者世帯住宅」、「障害者世帯向住宅」、「老人世帯向住宅」
壁掛洗面器	・ 壁掛洗面器壁取付部はコーキングすること。 ・ 洗面器の再取付において壁厚が薄い場合、取付用ビスの先が裏面の壁・押入内にでていることがあるため、板等を貼付けてビスの先が出ないようにすること。
洗面器を使用している住宅のウォールキャビネット(化粧鏡)	・ 一般公営住宅において、洗面器(洗面化粧台は設置しているが化粧鏡を設置していない住宅も含む)を設置している住宅では、ウォールキャビネット(化粧鏡)を設置しない。但し、ウォールキャビネット(化粧鏡)取り付け用の補強木を壁面に取付けること。補強木は、空家修繕請負人(建築業者))が取り付けすること。 ・ 地域改善住宅の洗面器を設置している住宅には、ウォールキャビネットを設置すること。

	・ウォールキャビネット（化粧鏡）は住宅により、2種類ある。洗面所の天井に市設置の照明器具がある場合は、照明器具付ウォールキャビネット（化粧鏡）となり、品番は、TW-T530F（TOPLA製品番）である。壁に市設置の照明器具がついている場合は、照明器具無しのウォールキャビネット（化粧鏡）となる。品番 は、TW-T339（TOPLA製品番）である。 ・破損、汚損等している場合は、修繕または取替えすること。 ・ウォールキャビネット（化粧鏡）は、住宅建設年度により器具形式が違うため、再使用・取替にあたっては、近隣住戸または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。
洗面器の取付	・地域改善住宅の一部の住宅において、洗面器が設置されていない住宅があるが、洗面器を設置すること。 ・洗面器の品番は、L230DS（TOTO製）相当品、T210SNR（TOTO製）相当品を使用すること。 ・洗面器の設置に伴う給水管、排水管を最寄りの場所から延長すること。
4．便所	
紙巻器	・「車椅子常用者世帯住宅」、「障害者世帯向住宅」、「老人世帯向住宅」はYH-50（TOTO製）を設置のこと。
便器付属品	・前入居者の入居期間が1年以上の場合、ボールタップ、フロートゴムの取替を行うこと。 TOTO製ボールタップの取替において廃番により入手できない場合はLIXIL製の万能ボールタップを使用しても良い。 ・ロータンクの取替を行う場合は手洗付の「結露防止型」とすること。 ・ロータンク内のオーバーフロー管の取付け位置が不適切である場合、適切な位置に取付け直しを行うこと。 ・ロータンク内の異物は除去すること。 ・便所内に既設角付手洗器がある場合は撤去し、水栓撤去後、化粧プラグ止めを行い、撤去跡を修復すること。 ・ロータンク用止水栓を取替の場合はハンドル式にすること。 ・LIXIL製のロータンク用止水栓（TF-810EJF-NX7）のパッキン取替方法は別紙参照③。 ・LIXIL製の古い止水栓はインデックスがハンドル部分に埋め込んでいるため、ハンドルを上部から取り外すことができない。そのため新しい止水栓に取替えること。（別紙参照④）
便蓋・便座	・市営住宅の便蓋は平成10年度以降建設の住宅で設置している（一部の住宅を除く）※別紙参照⑤ ・都市機構（公団）借上住宅、民間借上住宅の便蓋については把握できていないため、神戸市都市計画総局住宅整備課へ問い合わせを行い、その指示通りに施工を行うこと。 ・（旧）神戸市住宅供給公社（（現）すまいまちづくり公社）借上の4住宅は便蓋は設置されていない。 ・便座の取替を行う場合は、便器と同じメーカー品を使用すること。 ・便座にはビニル製の養生カバーを被せておくこと。
ロータンク用給水管（ヘリューズ管）	・ロータンク用給水管（ヘリューズ管）の施工状況が適切な状態であるかどうか、取外して確認を行うこと。

	・ロータンク接続部分のヘリューズ管にツバ返しがない、または止水栓との接続部分の差込長さが10mm以上挿入されていない場合（ヘリューズ管の挿入長さが短い場合）、フレキ管に取替のこと。フレキ管に取替の場合は見栄えの良い適切な長さに切断し、ツバ部を加工して取り付けること。 ・既設のヘリューズ管が、止水栓との接続部分の差込長さが10mm以上挿入できている場合において、抜け止め防止金具（参考品番：TH642 TOTO製 同等品）がついていない場合、抜け止め防止金具を取付のこと。 ・ロータンク接続部分のヘリューズ管にストレーナーを内蔵している場合、ストレーナーを点検、清掃すること。 ・上記のヘリューズ管の確認・取替に伴い、各パッキンを取替えること。 （参考） ストレーナー内蔵している場合の袋ナットの奥行きは21.5mm ストレーナー内蔵していない場合の袋ナットの奥行きは12mm 抜け止め防止金具を内蔵している場合の袋ナットの奥行きは19mm
ロータンク用給水管 （クロムめっき管　： ヘリューズ管除く）	・ロータンク用給水管が床上から給水している場合、止水栓より下側部分で支持金具を取付けて固定すること。（壁に支持金具を取付けるための補強材が無い場合は、補強材を取付けて支持金具を取付けること） なお、ロータンク用止水栓の1次側の給水管が壁給水の場合、支持金具の取付は不要である。
便器	・便器の封水部分に尿せき等が付着している場合は、封水の裏側も付着している可能性がある。この場合、便器の取替を行うこと。また便器の封水部分の陶器のうわすぐり部分が削られている場合も取替を行うこと。 ・密結型便器の密結部分から漏水していなくても、便器の密結廻りが割れていることもあるため、ロータンク下側の便器もよく確認すること。
通排水試験	・便器密結部または便器リム末端に異物が詰まっていないかどうか、次の方法により確認を行う。 ①トイレットペーパーを握り拳大にまるめ、数個を同時に流す。トイレットペーパーが1回で流れきれない場合は詰まっているとみなし、次の点検を行う。 A. 便器から水が出てくる箇所を鏡で異物が詰まっていないかどうか点検し、異物があれば除去する。 B. 密結型の場合、上記の処置をしてもまだトイレットペーパーの一部が残る場合、ロータンクと便器を取外し、密結部の接続部に異物が残っていないかどうか点検し、異物があれば除去する。 ②便器のリム部まで異物が流れていってしまっていると思われる場合、または除去できない場所にある場合は便器の取替を行う。
5. 浴室	
浴室水栓	・単水栓の場合、T130AR13（TOTO製）相当品とすること。 ・「障害者世帯向住宅」、「老人世帯向住宅」において、釜が屋外設置型で浴室内の壁がコンクリート壁仕上げの場合は、水栓（TMS20CV2：大阪ガス製 相当品）の取付、および給水給湯配管は空家修繕請負人（ガス業者）が行うこと。 上記以外は空家修繕請負人（水道業者）が行うこと。
排水トラップ	・トラップの金属製ワンはケレンで錆を落とすこと。ただし黒ワニス塗りを行わない。 ・トラップのワンは適切なサイズで設置のこと。 ・防臭用パッキン設置を確認のこと。無ければ設置すること。 ・「車椅子常用者世帯向住宅」の浴室土間排水口に排水トラップが無い（目皿しかない）場合、床下に排水管でトラップを形成している。配管の排水トラップには掃除口があり、掃除口をあけ、内部の堆積物を除去すること。（床下点検口は洋室、押入れ等にある：別紙参照⑥）
6. 洗濯機置場	
洗濯水栓	・昭和、平成初期建設の住宅は、一般住戸はT200SNR13（TOTO製）相当品、「車椅子常用者世帯向住宅」、「障害者世帯向住宅」、「老人世帯向住宅」はT200BSQ13（TOTO製）（レバー式）相当品を使用している。 ・平成のある年度より、T200BSQ（レバー式）相当品、TW30RV2XC（レバー式）相当品、TWA11R（埋込・ホース接続・緊急止水付）相当品と記載の順番に品番を変更してきている。（いずれもTOTO製参考品番）

	・ ベランダ洗濯水栓の表面に錆の発生がある場合は取替を行うこと。 ・ ベランダ洗濯水栓は工事完了後、ビニール袋等で養生すること。
洗濯防水パン	・ 防臭用パッキン設置を確認のこと。無ければ設置すること。
7. その他	
保温カバー	・ 水道メーターに保温カバーが無い場合は、近隣住戸と同じ保温カバーを取付けること。 ・ 室内・ベランダの露出給水管、階段室パイプシャフトの給水管、室内の露出排水管の保温材が破損している場合は、既存と同等の保温材で補修すること。汚れが有る場合は清掃し、著しい場合は白ビニルテープでテーピングすること。
掃除口	・ 浴室等の天井にある露出排水管（VP）に掃除口がある場合は、撤去しエルボ返しとする。工事前に上階入居者へ連絡・説明し、トラブルを防止すること。
排水管	・ 最上階の流し排水共用立管に掃除口が無い場合は掃除口（フランジ型）を取付のこと。（流し排水管の定期清掃時に掃除口が必要）
凍結対策	・ 最高水位と最低水位の給水栓を開いて給水管内の水抜きを行うこと。（通年行う）
水圧試験	・ 水圧試験は下記の水圧で試験を行うこと。但し試験水圧より現場の給水圧力が高い場合は、その水圧で試験を行うこと。 ①直結直圧・増圧方式の住宅は0.7MPa加圧し5分間保持する。 ②タンク末流（受水槽設置）の住宅は0.5MPa加圧し5分間保持する。 ③さや管工法の場合は水圧試験はメーカーの技術資料に基づいて行う。 ・ 水道メーター装置の2次側に減圧弁が設置されている場合は、減圧弁を取外し、直管を挿入して水圧試験を行うこと。（減圧弁の2次側の圧力が設定圧力まで下がり、規定の圧力がかけられないため） ※減圧弁を設置してかなりの年数が経っている住宅もあるため、ゴムが劣化している場合がある。旧に高い水圧をかけるとゴムが敗れて減圧できなくなるため、減圧弁を取外して水圧試験を行うこと。 ・ 水圧試験の状況の写真を撮ること。
電気温水器	・ 電気温水器は「真野ふれあい住宅」（長田区）、「まあぶる　おおみち」（長田区）にのみ設置されている。 ・ 点検整備・機能検査を行うこと。 ・ 取替の有無によらず、取扱説明書（コピー可、但し原本と同サイズ）を流し台の引き出しに入れておくこと。取扱説明書が手配できない場合は電気温水器の取替を行うこと。 ・ 下記の機能検査を行うこと。（電気温水器：空家住宅修繕箇所兼チェックリスト表参照） ①沸上げ確認検査 ②自動湯張り・保温・高温差し湯の作動確認検査 ③リモコン時間設定確認検査 ④電圧検査、絶縁測定検査 ⑤その他
コンロ用自動消火設備	・ コンロ台の近くにある水道栓直結の住戸用スプリンクラーから放水される水が、台所用コンロ台を包含している場合は、コンロ用自動消火設備（天井埋込）は撤去すること。 ・ 撤去後の天井部は空家修繕請負人（建築業者）で復旧すること。

借上住宅における衛生器具等のメーカーの製品の在庫がない場合の対応

・ 借上住宅については神戸市所有の市営住宅ではないため、許可を得ずに取替えしないこと。この場合は神戸市都市計画総局住宅整備課に問い合わせを行い、その指示通りに施工を行うこと。

ジャニス工業㈱製の衛生器具の取扱について

・ シングルレバー混合水栓、サーモスタット付シャワー混合水栓の内部金具の取替、ロータンク内の内部金具の取替については、ジャニス工業（TEL 0120-117-817、0569-35-3151、ジャニス西日本支店 06-4308-6115）へ問い合わせを行い、在庫の有無の確認を行い、部品の手配、取替の依頼を行う。

・ シングルレバー混合水栓の取替、サーモスタット付シャワー混合水栓の内部金具の取替の場合において、内部金具の在庫が無い場合、または内部金具を取替しても漏水して使用できない場合はTOTO製またはLIXIL製の水栓（同等品）に取替を行うこと。（メーカー名をテプラー等で表示すること。）

建替・廃止に伴う仮移転先の空家修繕

・ 市営住宅の建替・廃止に伴う仮移転先の空家修繕を行う。修繕内容は、本仕様書の記載通りに行うこと。

・ 風呂設備について、スペース有住宅であっても、仮移転先住宅には、必ず、風呂設備を設置すること。設置する風呂設備については、神戸市都市計画総局住宅整備課の指示による。

増築している住宅の風呂設備の変遷

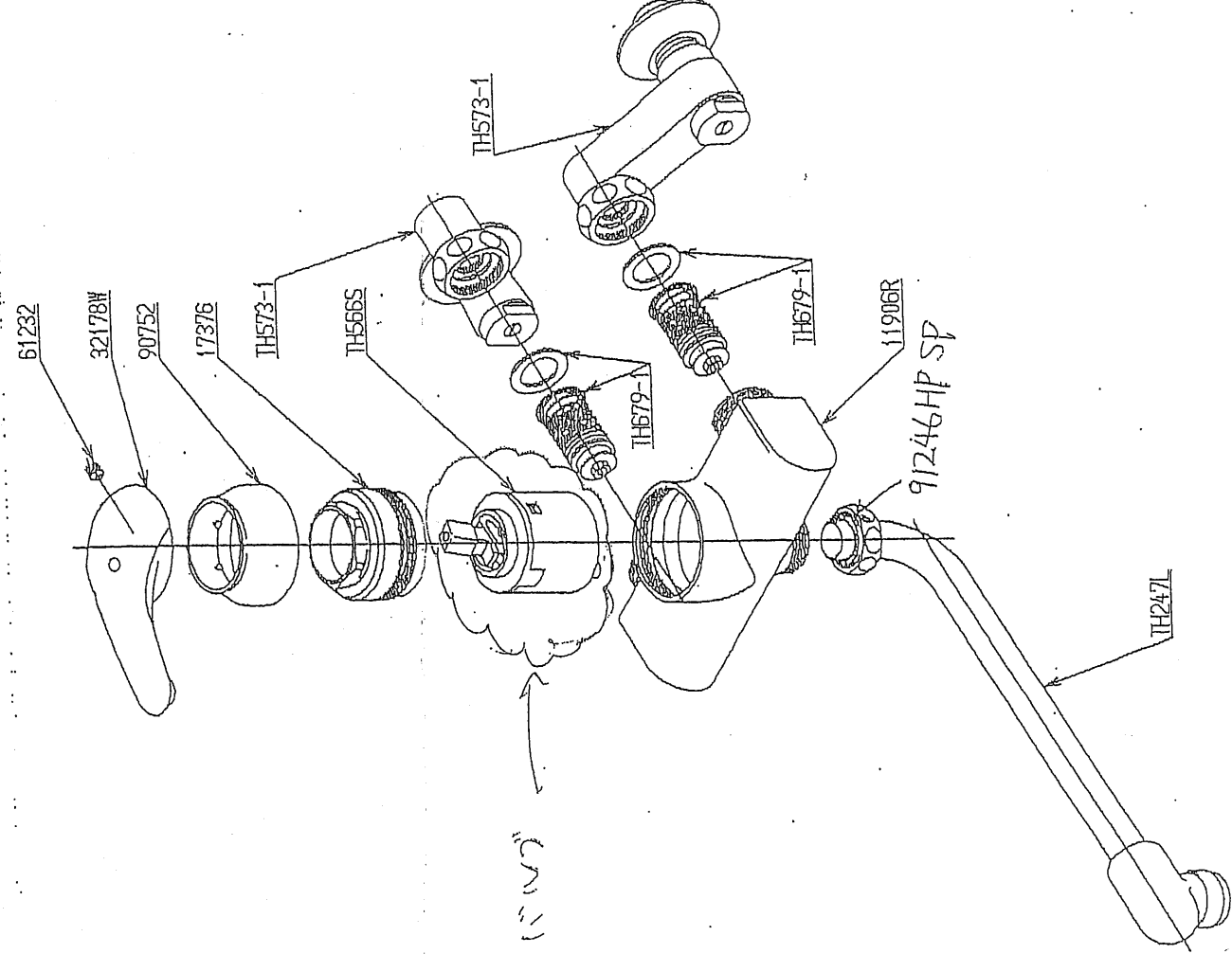
・ 下記表の市営住宅は、同じ号棟の中で増築を数回に分けて行っている。そのため、新築又は増築等年度により風呂設備の仕様が変わってきている。修繕または取替えにおいて注意すること。

市営住宅名	号棟	新築又は増築等年度	戸数	風呂設備の釜・給湯器	給湯箇所数
番町住宅	28号棟	新築　昭和63年度	21	バランス釜	1箇所給湯
		増築　平成4年度	4	給湯器	1箇所給湯
		増築　平成6年度	22	給湯器	2箇所給湯
	29号棟	新築　平成2年度	57	パックイン	1箇所給湯
		増築　平成6年度	49	給湯器	2箇所給湯
	32号棟	新築　平成4年度	12	給湯器	1箇所給湯
		増築　平成8年度	20	給湯器	3箇所給湯
一番町住宅	3号棟	新築　昭和53年度	77	風呂設備は設置していない	――――
		一部建替　平成7年度	84	給湯器	3箇所給湯

本仕様書の追加

・ 本空家住宅修繕共通仕様書は、入居中に事故等が発生した事例については、本空家住宅修繕共通仕様書に反映させています。今後、入居中において、クレーム・事故等があった場合は、本空家住宅修繕共通仕様書に反映させて、同様なクレーム・事故等が発生しないようにすること。

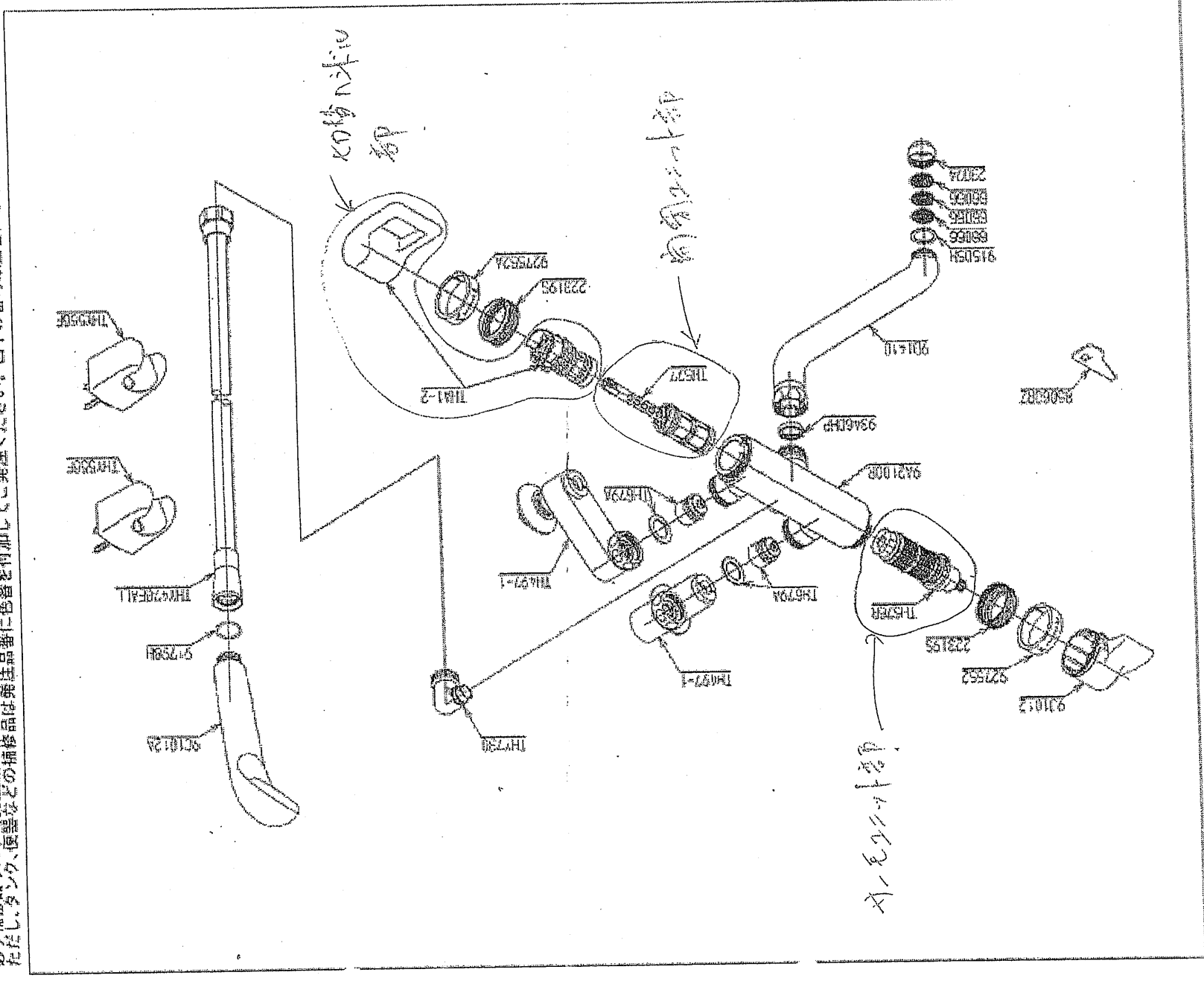
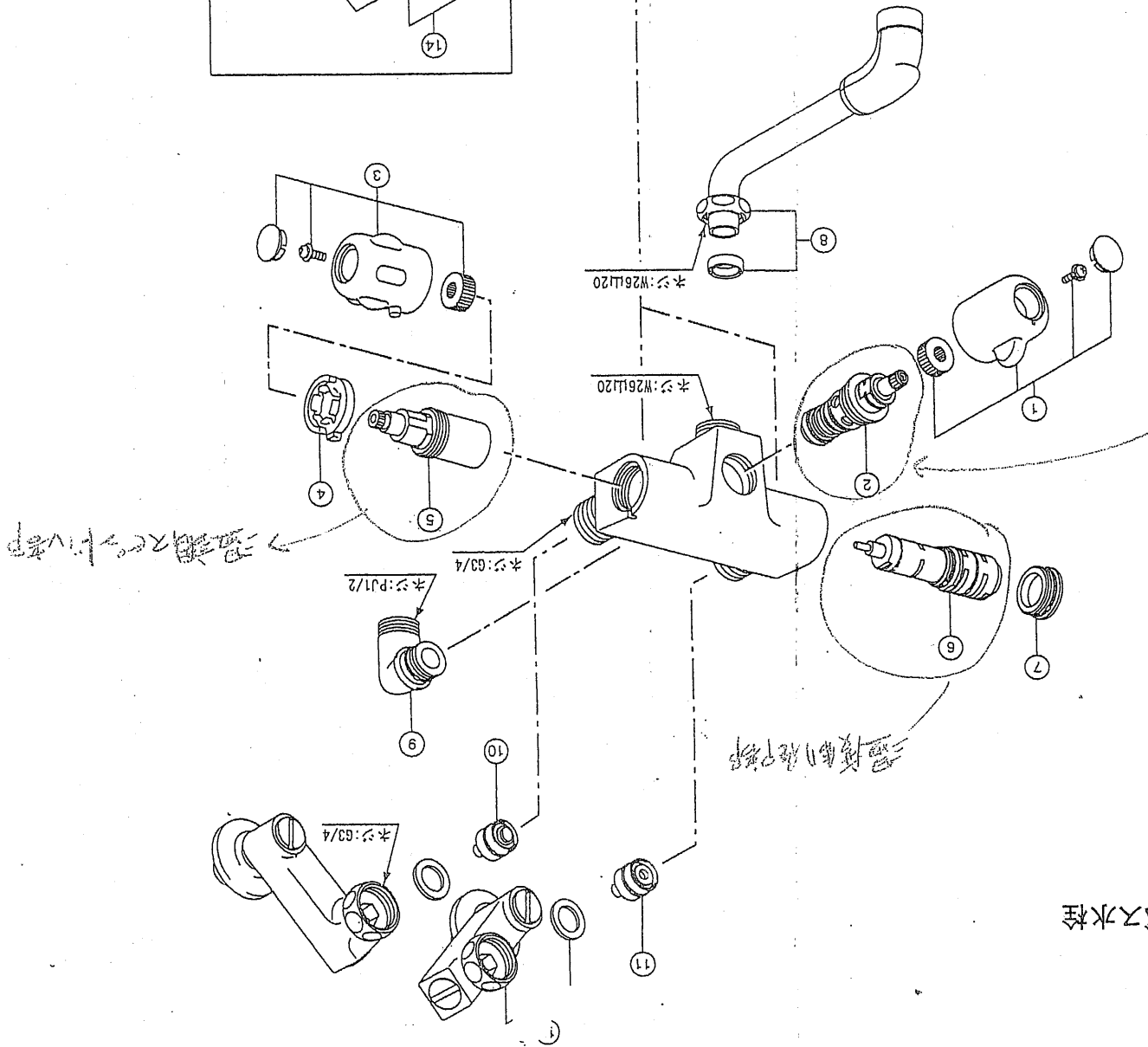
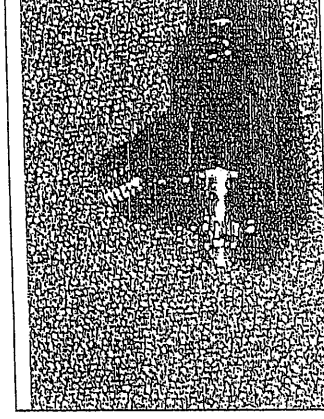
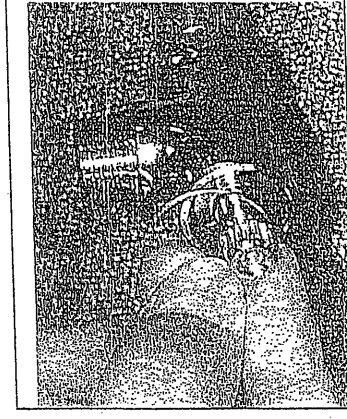
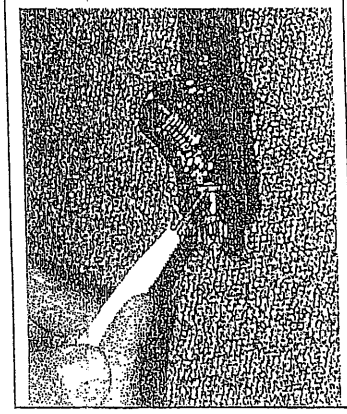
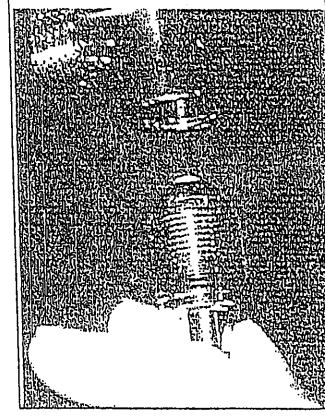
別紙参照①

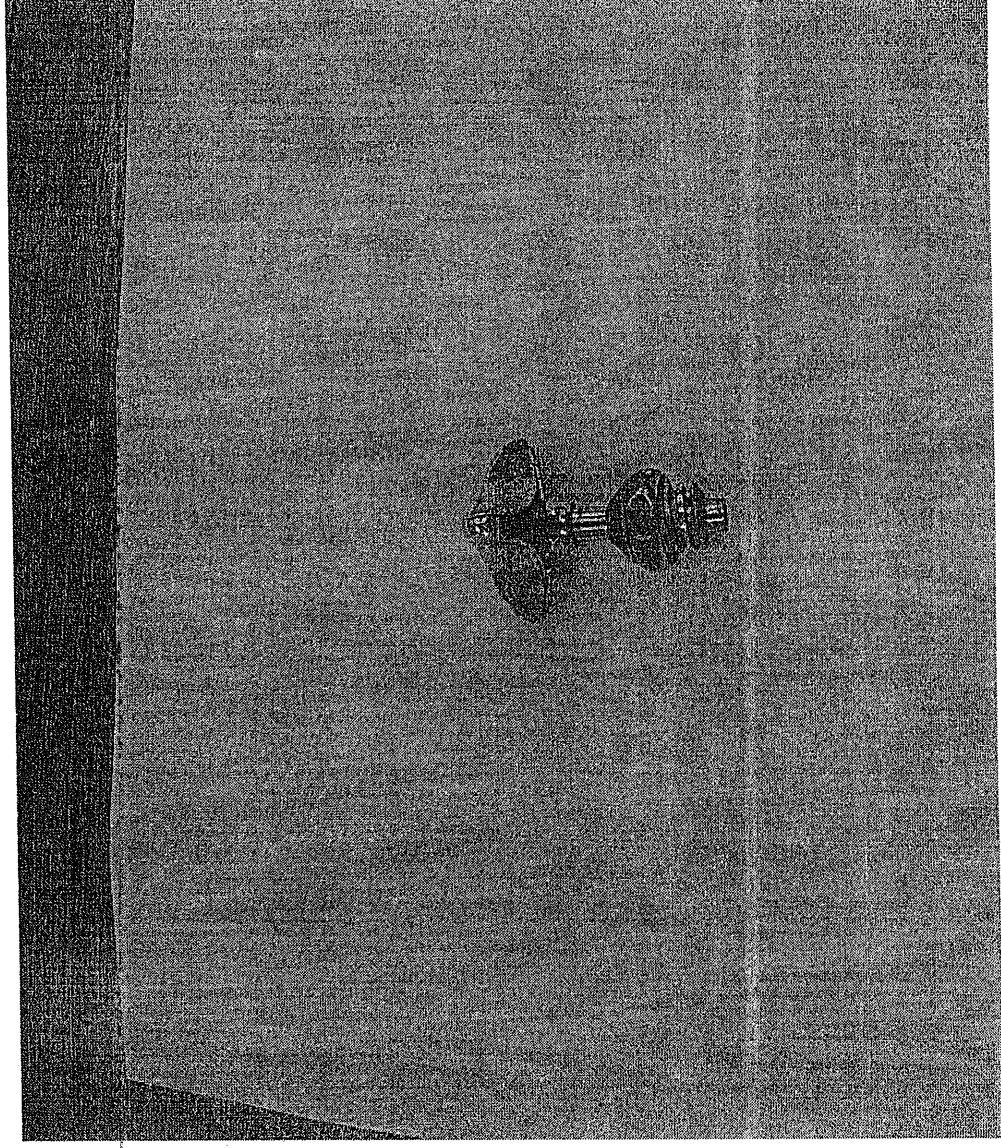
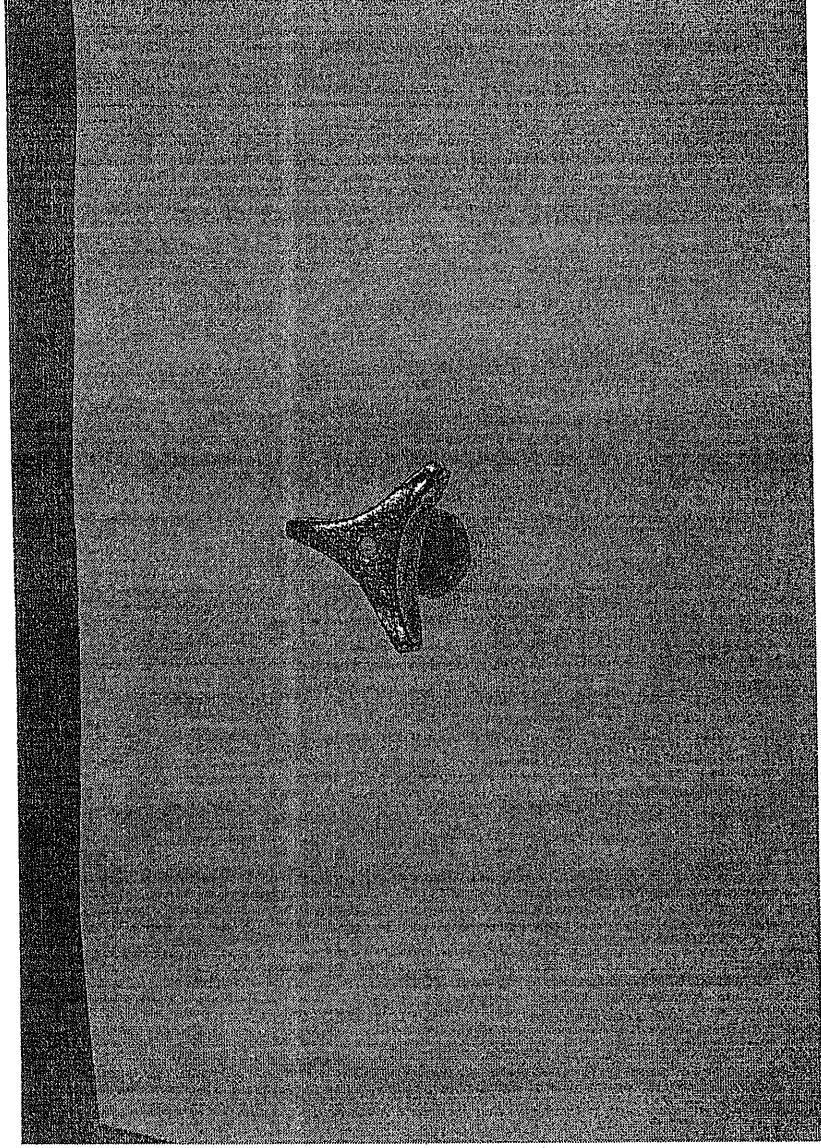
品番	TK230S	名称	シングルレバー混合栓	販売期間の目安 1996.07.20 ～ 1997.10.07

品番　BF-4145T

品名　サーモスタット付シャワーバス水栓

別紙参照③

2006.02.18

株式会社　ＩＮＡＸ　関西統括支社　商品技術作成

神戸市仕様止水栓（品番：ＴＦ－８１０ＥＪＦ－ＮＸ７）
スピンドルの取り外し方

手順①　事前に元栓が閉じられていることを確認する。
ハンドルビスをプライヤーなどで外し、ハンドルを手前に抜きとる。

手順②　抜け防止のC型リングを小さなマイナスドライバーなどで外す。
このとき、スピンドルは全閉の状態にした方が外しやすい。

手順③　スピンドルを反時計回りに回転させ、抜きとる。

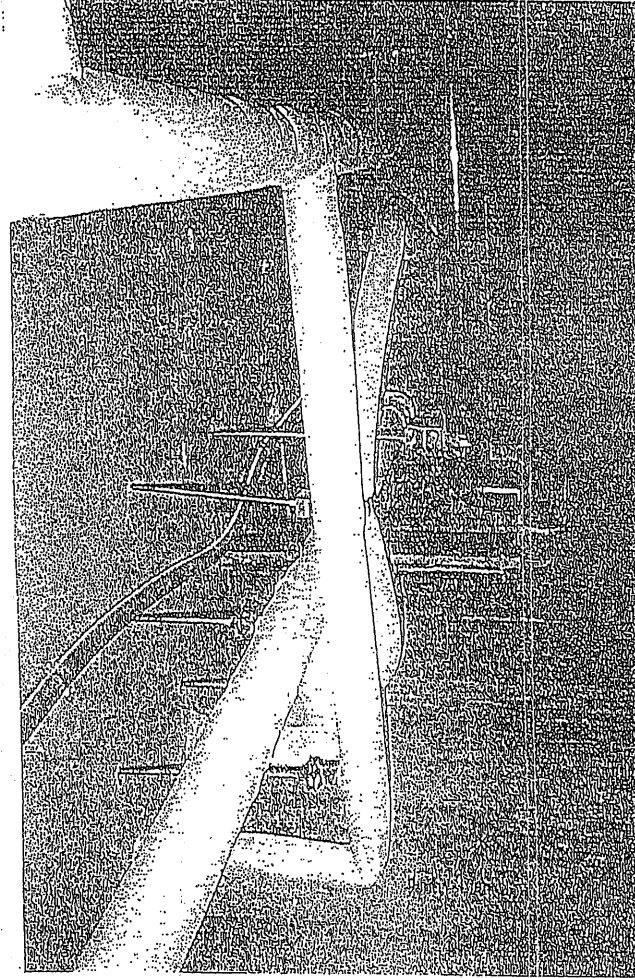
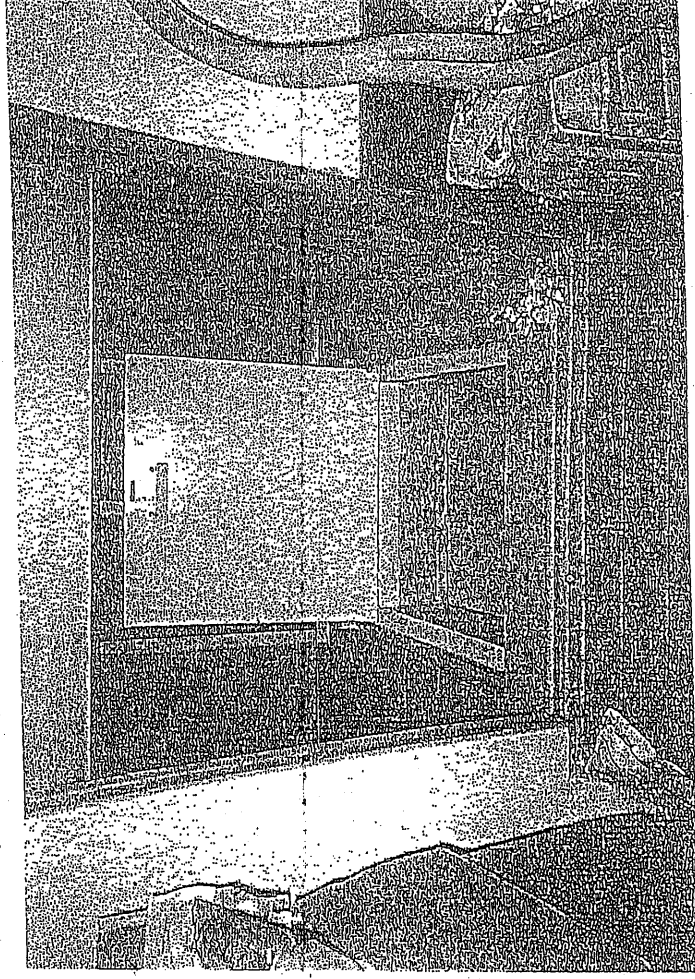
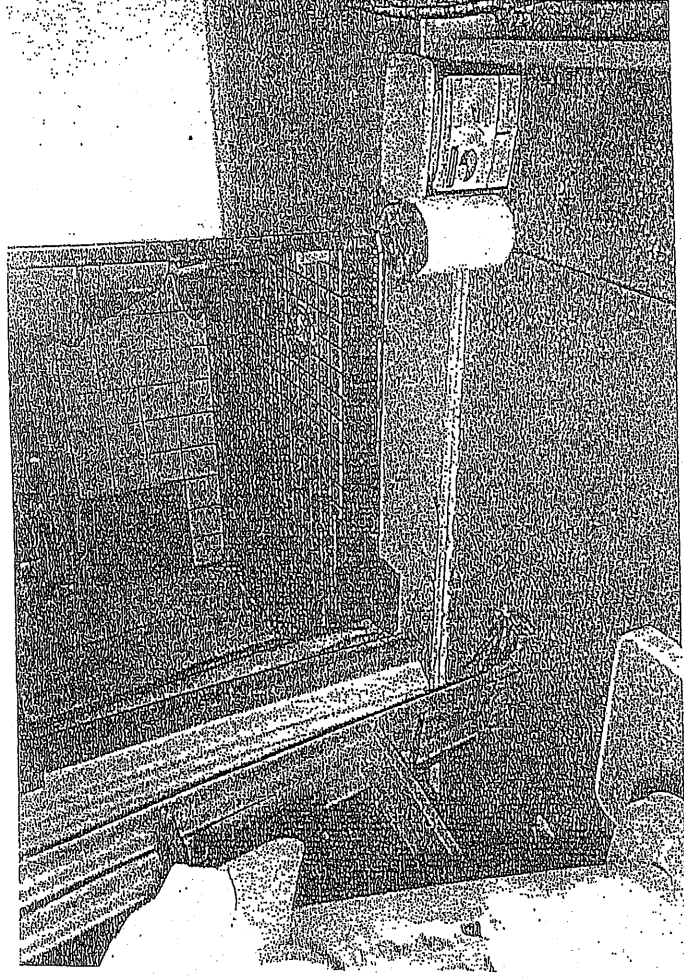
別紙参照④

別紙参照⑤

便器に便座・便蓋あり住宅

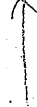
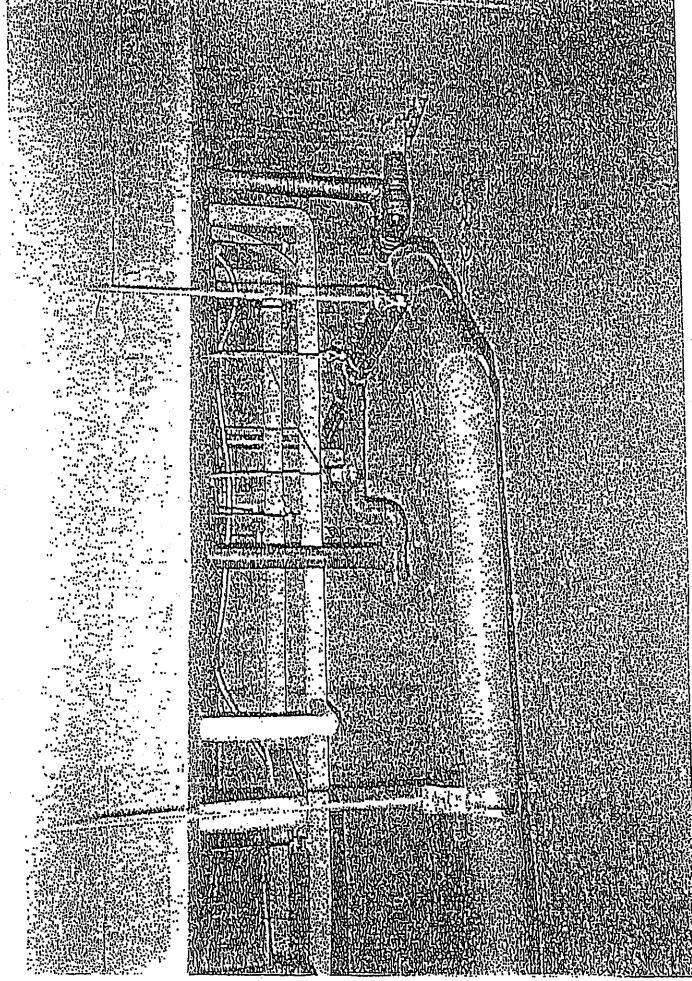
（1）神戸市所有住宅

住宅名	号棟	建設年度	便蓋・便座	管理戸数
新中山手	2	平成18年度	便蓋・便座共あり	80
菊水西	1	平成18年度	便蓋・便座共あり	60
新五位ノ池	1	平成18年度	便蓋・便座共あり	49
西高丸	1	平成18年度	便蓋・便座共あり	48
西高丸	2	平成18年度	便蓋・便座共あり	51
西大池第五	212	平成18年度	便蓋・便座共あり	35
西大池第五	213	平成18年度	便蓋・便座共あり	46
長田中	1	平成17年度	便蓋・便座共あり	50
五色山南	1	平成16年度	便蓋・便座共あり	49
リバーサイド玉津南	2	平成15年度	便蓋・便座共あり	15
弓の木	3	平成14年度	便蓋・便座共あり	38
新中山手	1	平成14年度	便蓋・便座共あり	29
長田駅東	1	平成14年度	便蓋・便座共あり	164
弓の木	2	平成13年度	便座のみあり	22
西大池第四	208	平成13年度	便蓋・便座共あり	46
西大池第四	209	平成13年度	便蓋・便座共あり	51
西大池第四	210	平成13年度	便蓋・便座共あり	47
西大池第四	211	平成13年度	便蓋・便座共あり	42
小野柄	1	平成12年度	便蓋・便座共あり	135
ポートサイド吉田	1	平成12年度	便座のみあり	56
新生田川	23	平成11年度	便蓋・便座共あり	97
リバーサイド玉津南	1	平成10年度	便蓋・便座共あり	24
神前	3	平成9年度	便座のみあり	17
神前	4	平成9年度	便座のみあり	12
六甲	1	平成9年度	便座のみあり	61
ウェルブ六甲道５番街２番館	1	平成9年度	便座のみあり	41
琵琶	1	平成9年度	便座のみあり	52
グローリ東川崎	1	平成9年度	便座のみあり	14
松本東	1	平成9年度	便座のみあり	20
松本西	1	平成9年度	便座のみあり	20
キャナルサイド浜中	1	平成9年度	便座のみあり	55
ビエント上沢	1	平成9年度	便座のみあり	28
ツイン大開１号館	1	平成9年度	便座のみあり	60
久二塚西ふれあい	1	平成9年度	便座のみあり	58
御菅第一	1	平成9年度	便座のみあり	14
御菅第二	1	平成9年度	便座のみあり	28
御菅第三	1	平成9年度	便座のみあり	66
久二塚西	1	平成9年度	便座のみあり	99
久二塚東	1	平成9年度	便座のみあり	108
千歳	1	平成9年度	便座のみあり	17
大田東	1	平成9年度	便座のみあり	38

別紙参照 ⑥

車椅子常用世帯向住宅の床下の排水トラップ

浴室排水トラップ

別紙参照⑥

排水トラップ
（床下に有）

特定目的住宅等の風呂設備の一覧表

注1．市営住宅には、一部の住宅に特定目的住宅があります。この特定目的住宅には風呂設備が設置されています（風呂設備付住宅は、風呂設備設置に伴う費用が家賃に反映されるため、注意して施工すること）。
但し、入居中の場合は除きます。

注2．公募時に、一般向住宅（昭和55年度建設年度以前の住宅の一部を除いて風呂設備なし住宅です。また、昭和56年度建設年度以降の住宅の一部は、風呂設備なし住宅です。）から特定目的住宅に変更されることがあります。また、逆のケースもあります。

注3．特定目的住宅の空家修繕は、下記の仕様に基づき行う。

Ⅰ．空家修繕時における特定目的住宅の風呂設備（入居中の場合を除く）

・公募する場合

番号	特定目的住宅の種類	風呂設備の種類				
		状態①（既設（空家修繕前））		同左釜の修繕内容	状態②（修繕後（空家修繕後））	
		浴槽	釜		浴槽	釜
1	老人世帯向住宅 軽度身障者向住宅（障害者世帯向住宅） 多子世帯向住宅 母子・父子世帯向住宅	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	１１００サイズ（※1）	パックイン等１６号
					８００サイズ（※5）	給湯器16号
		８００サイズ（※4）	バランス釜6.5号（※4）	釜取替（※2）	１１００サイズ（※1）	パックイン等１６号
				釜取替無（※3）	８００サイズ	現状の釜
			外釜（風呂給湯器）（※4）	釜取替（※2）	８００サイズ（※5）	給湯器16号
				釜取替無（※3）	８００サイズ	現状の釜
		１１００サイズ（※4）	パックイン等１６号（※4）	釜取替（※2）	１１００サイズ	パックイン等１６号
				釜取替無（※3）		現状の釜
2	ペア住宅（※6）	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	1100サイズ	給湯器16号
		1100サイズ（※4）	給湯器１６号（※4）	釜取替（※2）		
				釜取替無（※3）		現状の釜
3	若年・子育て世帯向住宅	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	１１００サイズ（※1）	パックイン等１６号
					８００サイズ（※5）	給湯器16号
		８００サイズ（※4）	バランス釜6.5号（※4）	新設	１１００サイズ（※1）	パックイン等１６号
			外釜（風呂給湯器）（※4）		８００サイズ（※5）	給湯器16号
		１１００サイズ（※4）	パックイン等１６号（※4）	釜取替（※2）	１１００サイズ	パックイン等１６号
				釜取替無（※3）		現状の釜
4	準バリアフリー住宅（障害者世帯向住宅）	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	１１００サイズ（※1）	パックイン等１６号
		８００サイズ（※4）	バランス釜6.5号（※4）			
		１１００サイズ（※4）	パックイン等１６号（※4）	釜取替（※2）		パックイン等１６号
				釜取替無（※3）		現状の釜
5	車椅子常用世帯向住宅	（※4）	（※4）	釜取替（※2）	現状の浴槽	給湯器16号
				釜取替無（※3）		現状の釜

注1．※1　風呂設備の新設時（状態①；スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む））、釜取替時（状態①；「800サイズ」）の場合には、１１００サイズの浴槽（スペース的に設置可能な場合）を設置し、パックイン等１６号（パックイン16号を標準とし、設置不可の場合は、給湯器１６号とする。）を設置する。

注2．※2　釜取替とは、釜の点検をした結果、釜本体の取替えをする必要がある場合をいう。

注3．※3　釜取替無とは、釜の点検をした結果、釜の部品の取替えをしても、釜本体の取替えが無い場合をいう。

注4．※4　市設置の風呂設備である。

注5．※5　風呂設備の新設時、釜取替時に、１１００サイズの浴槽が設置できる場合は、１１００サイズを設置するが、浴室の間取り等により、設置できない場合は、８００サイズを設置する。この場合の釜は、給湯器１６号とし、住宅に設置可能な型（壁掛け型又は据置型）を選定する。既存の８００サイズの浴槽が使用できる場合は、既存の８００サイズの浴槽を再使用する。

注6．※6　平成21年7月現在、ペア住宅は、房王寺住宅３号棟（9号室系統10戸＋１０号室系統10戸、11号室10戸＋12号室10戸、例；同じ階の9号室と10号室で１ペア住宅である）のみである。

注7．深江北第二住宅１・２号棟、横尾１７号棟の釜の排気はSEダクト方式であるため、パックインが設置できないため、バランス釜6.5号+８００サイズの浴槽の風呂設備とする。釜の取替えをする必要がある

別紙参照⑦

場合でも、バランス釜6.5号を設置する。

注８．浴槽を８００サイズから１１００サイズに変更する場合は、浴室の間取り等により、１１００サイズが設置できない場合、１１００サイズより（８００サイズを除く。及び、注９．の住宅は除く）小さいサイズは不可とする（現在、１１００サイズ以外において、高さが５５０程度のポリ製(FRP製）の浴槽が販売されていないため。）。

注９．注８．に関わらず、建設時から900サイズの浴槽を設置している住宅には、900サイズの浴槽を設置する。900サイズの浴槽を設置している住宅は、平成21年7月現在、把握している住宅は、松原第二住宅の1階の老人世帯向住宅（３戸）と房王寺住宅１２・１３号棟の１階の老人世帯向住宅・軽度身障者向住宅（障害者世帯向住宅）（１２号棟８戸、１３号棟５戸）である。

注１０．８００サイズの浴槽を取替えする必要がある場合において、釜の取替えをする必要がない場合、８００サイズの浴槽のみの取替えを行い、１１００サイズの浴槽+パックイン等１６号への取替えを行わない。

注１１．既設の市設置の風呂設備が、１１００サイズの浴槽+パックイン等１６号である場合、釜取替無・釜取替に関わらず、空家修繕する風呂設備のグレードは、１１００サイズの浴槽+パックイン等１６号とする。

注１２．市営住宅の公募において、特定目的住宅から一般向住宅へ変更して、公募する場合、当住宅が、スペース有り住宅の場合、特定目的住宅の入居のために設置した市設置の風呂設備は撤去する。また、当住宅が風呂設備付住宅の場合は、当住宅の標準仕様の風呂設備に取替える。

例えば、１１００サイズの浴槽+パックイン等16号がついていた場合、当住宅の標準の風呂設備が８００サイズの浴槽+バランス釜6.5号又は８００サイズの浴槽+外釜（風呂給湯器）の場合、８００サイズの浴槽+バランス釜6.5号又は800サイズの浴槽＋給湯器１６号にする。

注１３．空家修繕において、新設・取替えする浴槽の材質は、ポリ製(FRP製）とする。

Ⅱ．空家修繕時におけるの特定入居の風呂設備（入居中の場合を除く）

・特定入居（公募でない場合）

番号	特定入居の種類	風呂設備の種類				
		状態①（既設（空家修繕前））		同左釜の修繕内容	状態②（修繕後（空家修繕後））	
		浴槽	釜		浴槽	釜
1	「子育て支援のための住宅変更（狭住戸から広住戸へ転居（転居先は一般向住宅））」への転居	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	１１００サイズ（※１）	パックイン等１６号
					８００サイズ（※５）	給湯器16号
		８００サイズ（※４）	バランス釜6.5号（※４）	新設	１１００サイズ（※１）	パックイン等１６号
			外釜（風呂給湯器）（※４）		８００サイズ（※５）	給湯器16号
		１１００サイズ（※４）	パックイン等１６号（※４）	釜取替（※2）	１１００サイズ	パックイン等１６号
				釜取替無（※３）		現状の釜
2	「子育て支援のための住宅変更（狭から広）」の協力者が一般向住宅への転居	スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	１１００サイズ（※１）	パックイン等１６号
					８００サイズ（※５）	給湯器16号
		８００サイズ（※４）	バランス釜6.5号（※４）	釜取替（※2）	８００サイズ	バランス釜6.5号
				釜取替無（※３）		現状の釜
			外釜（風呂給湯器）（※４）	釜取替（※2）		給湯器16号
				釜取替無（※３）		現状の釜
3	体の障害等による住宅変更が特定目的住宅への転居（特定目的住宅への入居資格がある者が転居）	市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		新設	８００サイズ	バランス釜6.5号
						給湯器16号
		８００サイズ（※４）	バランス釜6.5号（※４）	釜取替（※2）		バランス釜6.5号
				釜取替無（※３）		現状の釜
			外釜（風呂給湯器）（※４）	釜取替（※2）		給湯器16号
				釜取替無（※３）		現状の釜
4	体の障害等による住宅変更が状態①特定目的住宅への転居（特定目的住宅への入居資格がない者が転居；一般向住宅へ変更）注；一棟全体に風呂設備を設置していない住宅	市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）		――――	スペース有りの状態（風呂設備はなし）	
		８００サイズ（※４）	バランス釜6.5号（※４）	撤去		
			外釜（風呂給湯器）（※４）	撤去		

別紙参照⑦

注１．「子育て支援のための住宅変更（狭住戸から広住戸への転居（転居先は一般向住宅））への転居」への特定入居の場合において、風呂設備の新設時（状態①；「スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）」）の場合、釜取替時（状態①；「800サイズ」）の場合には、１１００サイズの浴槽（スペース的に設置可能な場合）を設置し、パックイン等１６号（パックイン16号を標準とし、設置不可の場合は、給湯器１６号とする。）を設置する。

注２．「子育て支援のための住宅変更（狭から広）」の協力者が一般向住宅への転居」への特定入居の場合において、風呂設備の新設時（状態①；「スペース有り又は市設置の風呂設備が無くなっている（模様替えのものも含む）」場合は、１１００サイズの浴槽（スペース的に設置可能な場合）を設置し、パックイン等１６号（パックイン16号を標準とし、設置不可の場合は、給湯器１６号とする。）を設置する。
釜取替時（状態①；「800サイズ」において、釜を取替えする必要がある場合でも、既設の８００サイズの浴槽が使用できる場合は、既設の８００サイズの浴槽を再使用する。浴槽を取替えする必要がある場合でも、８００サイズの浴槽に取替える。

注３．「体の障害等による住宅変更が特定目的住宅への転居」（特定目的住宅への入居資格がある者が転居）への特定入居の場合において、市設置の浴槽のサイズが８００サイズである場合、釜を取替えする必要がある場合でも、既設の８００サイズの浴槽が使用できる場合は、既設の８００サイズの浴槽を再使用する。浴槽を取替えする必要がある場合でも、８００サイズの浴槽に取替える。

注４．『「体の障害等による住宅変更が状態①特定目的住宅への転居」（特定目的住宅への入居資格がない者が転居；一般向住宅へ変更）注；一棟全体に風呂設備を設置していない住宅』への特定入居の場合において、一般向対象者が当住宅へ転居する場合は、特定目的住宅の入居のために設置した市設置の風呂設備は撤去する。ただし、当住宅が、「一棟全体に風呂設備を設置している住宅」の場合は、当住宅の標準仕様の風呂設備に取替える。

注５．他、「Ｉ．**空家修繕時における特定目的住宅の風呂設備（入居中の場合を除く）**」の項目の注1．から注12．による。

民間借上住宅　浴槽蓋なし住宅

別紙参照⑧

区	住宅名	風呂蓋	
		有	無
東灘区	バインテール石屋	不明	
	マドマーゼルハイツ	不明	
	メゾン御影中町		○
灘区	アクア灘		○
	AH徳井		○
	エスオーチ	不明	
	オレンジカウンティ･ウノ		○
	オレンジカウンティ･ドゥーエ		○
	グローリーハイツ灘		○
	サンシャイン六甲	○	
	ハイツまつ	不明	
	フローラ六甲	不明	
	ミロワ西灘	○	
中央区	エルフラット	不明	
	大倉山壱番館		○
	グランドハイツ岸本		○
	コウベレンタカービルハイツ国香		○
	コミュニティ春日野		○
	ハミングコート	○	
	ルミエールダイドー	不明	
	ロンシャンハイツ		○
兵庫区	アーバンコート兵庫	○	
	エクセル兵庫	○	
	オーク松本通		○
	サウサリートコウベ	○	
	さざなみマンション	不明	
	サントル上沢	○	
	サンハイツ荒田		○
	サンリッジ湊川	○	
	スミティコート中道	不明	
	ハーデンハイツ	○	
	ハーバー壱番館	○	
	パールハイツ荒田	○	
	パレス入江	○	
	ファインビュウ熊野	○	
	フェニーチェ2	○	
	ブラージュ御崎	○	
	ホンダハイム	○	
	マンション正和	○	
	メゾン西柳原	○	
須磨区	アドマーニ	○	
	グリーンレジデンス須磨	○	
	コーレジアス須磨	○	
	サンハイツ太田町	○	
垂水区			
北区			
西区			

区	住宅名	風呂蓋	
		有	無
長田区	アーバンヒル長田		○
	ヴィヴラサンク	○	
	エトワール長尾	○	
	カサベラセントラルプラザ長田		○
	カメリアハウス	○	
	グランアルブル		○
	クレスト晴雅		○
	KOBE兵庫壱番館		○
	コウベアーバンⅡ		○
	サン志里池	○	
	シャロン鷹取東	○	
	シャロンT･I	○	
	すずかけ1号棟		○
	ハイツ平成		○
	東尻池コート	○	
	ファルコン日吉		○
	フェニーチェ神戸	○	
	フルーレットⅡ		○
	ベージュ野田		○
	ベル･アエフ		○
	ボケシュ鷹取	○	
	マックコート	○	
	メゾン･ル･ウエスト	○	
	メゾン大晃	不明	
	メゾンまほら	○	
	湯川マンション	○	
	ラール山下		○
	ラポール大谷	○	
	ワコーレ長田総合ビル	○	

別紙参照⑨

公団借上・買取住宅

区	住宅名	棟号		浴室暖房乾燥機 有	浴室暖房乾燥機 無	機種コード(代表) 設置	機種コード(代表) 継続機種
東灘区	シティコート住吉本町			○		049-0847	161-5002
	フレール魚崎中町				○		
	フレール住吉宮町				○		
灘区	ウェルブ六甲道3番街 3番館				○		
	ウェルブ六甲道6番街 2番館				○		
	HAT神戸灘の浜 4番館		買取		○		
	HAT神戸灘の浜 8番館		買取		○		
	HAT神戸灘の浜 9番館		買取		○		
中央区	HAT神戸脇の浜 4番館			○		046-0441	161-5002
	HAT神戸脇の浜 5番館			○		046-0441	161-5002
	HAT神戸脇の浜 6番館				○		
	HAT神戸脇の浜 7番館				○		
	HAT神戸脇の浜 8番館				○		
	HAT神戸脇の浜 13番館				○		
	HAT神戸脇の浜 14番館				○		
	HAT神戸脇の浜 15番館				○		
	HAT神戸脇の浜 16番館			○		046-0441	161-5002
	HAT神戸脇の浜 17番館			○		046-0441	161-5002
	フレール神戸相生町			○		046-0423	161-5003
	フレール神戸東川崎				○		
	ルネシティ脇浜町第2	5			○		
	ルネシティ脇浜町第2	7			○		
兵庫区	キャナルタウンウエスト	1		○		049-0452	161-5002
	キャナルタウンウエスト	2		○		049-0452	161-5002
	キャナルタウンウエスト	3		○		049-0452	161-5002
	キャナルタウンウエスト	4		○		049-0452	161-5002
	キャナルタウンウエスト	5		○		049-0452	161-5002
	キャナルタウンウエスト	8		○		049-0846	161-5002
	キャナルタウンウエスト	9		○		049-0846	161-5002
	ハートフル湊川				○		
	フレール新開地3丁目			○		046-0421	161-5002
	フレール浜山	1			○		
	フレール浜山	2			○		
	ルゼフィール中道				○		
長田区	フレールアスタ大橋			○		161-5100	161-5130
	フレールアスタ二葉				○		
	フレールアスタ若松				○		
	フレール長田				○		
	フレール長田苅藻通				○		
	フレール長田室内				○		
	フレール長田室内西				○		
	フレール長田室内東				○		
	ルネタウン御船				○		
須磨区	フレール須磨たかとり	3			○		
	フレール須磨たかとり	4			○		
	フレール須磨たかとり	5			○		
	フレール須磨千歳				○		
	フレール離宮西町				○		
	名谷駅東	250	買取		○		
	名谷駅東	251	買取		○		
	名谷駅東	252	買取		○		
	ルゼフィール名谷東	421		○		049-0847	161-5002
	ルゼフィール名谷東	422		○		049-0847	161-5002
	ルゼフィール名谷東	423		○		049-0847	161-5002
	ルゼフィール名谷東	424		○		049-0847	161-5002
	ルゼフィール名谷東	425		○		049-0847	161-5002
垂水区							
北区	鹿の子台南	1	買取		○		
	鹿の子台南	2	買取		○		
	鹿の子台南	3	買取		○		
	鹿の子台南	4	買取		○		
	鹿の子台南	5	買取		○		
西区							

ガス設備編

Ⅴ．ガス設備編

1．共通事項	
共通	・ 本工事は特別な場合を除いて空家修繕請負人（ガス業者）が行う。但し一部事項については神戸市との協議により空家修繕請負人（水道業者）が行うことも可とする。
調査	・ ガス給湯器・釜設置対象住宅の調査、器具の種別の調査、供給しているガスの種別等の調査を行う。
2．工事内容	
ガスコック	・ ガス管及びガスコックは原則として点検・整備とする。 ・ ガスコックがヒューズ付でないものは簡易ヒューズを取付けること。ただしガスコックの錆が著しい場合、グリスアップするために内部金具が取外せない場合は取替を行うこと。また取替品は「新規格品」とすること。 ・ ガスコックの操作性を点検し、固いものはグリスアップすること。ツマミ、割り座、ボックスコック蓋もあわせて点検・清掃すること。また不良箇所があれば、部品の取替を行うこと。 ・ 蝶ネジ式のガスコックは「新規格品」のガスコックに取替えること。またホースエンド型の風呂用ガスコック及び湯沸器用ガスコックは、可とう管ガスコックに取替えること。 ・ 流し台廻りのガスコックは、ガス湯沸器（別途：入居者設置）を設置する住宅のガスコックは3箇所（コンロ用、予備用、ガス湯沸器用）である。流し水栓が混合水栓である場合は2箇所（コンロ用、予備用）である。 ・ 風呂用ガスコックは1箇所である。住宅によっては、風呂用ガスコックをプラグ止めしている住宅があるが、ガスコックを設置すること。 ・ 和室・洋室のボックスコック（壁面設置のガスコック）は住宅により、0箇所から数箇所設置している。ボックスコックの個数は近隣住戸の調査、または市営住宅の設計図面を調査して確認すること。 ・ 入居者が設置したガスコックは撤去すること。
風呂設備	・ 市設置の風呂設備は原則として点検整備・清掃とする（点検要領・チェックリスト参照）。使用不可の場合は修繕または取替を行うこと。 ・ 風呂設備設置住戸については風呂台帳参照のこと。 ・ チャンバー室の排気筒について、給湯器の能力の変更に伴い、排気筒の口径が不足する場合は適切な口径の排気筒に変更すること。 ・ 給水配管・給湯配管は、ウォーターハンマーを打たないように適切に支持を行うこと。 ・ バランス釜は内胴の洗浄を行うこと。 ・ 風呂設備には必ずシャワー設備設置のこと。既設バランス釜でシャワー付でないものはシャワー付バランス釜に取替えること。 ・ ガス給湯器・釜の取扱説明書（コピー可、ただし原本と同サイズ）を流し台の引出しに入れておくこと。また既製品を再使用する場合も、取扱説明書の取り寄せができない場合はガス給湯器・釜の取替を行うこと。 ・ ガス給湯器・釜の取替について、製品の取り寄せができない場合は同等機能の製品に取替えること。同等機能の製品がない場合は、上位機種のガス給湯器・釜に取替えること。 ・ 一般向け住宅の風呂設備の取替がある場合は、現状と同等の風呂設備に取替を行う。 ・ 建設年度が昭和55年以前の一般向住宅（一部建設年度が昭和56年度以降の住宅も含む）には、風呂設備を設置しない。 ・ 「子育て支援のための住宅変更（狭住戸から広住戸へ転居（転居先は一般向住宅））への転居」及び「子育て支援のための住宅変更（狭住戸から広住戸）」の協力者が一般向住宅への転居には、風呂設備を設置する。風呂設備の仕様は別紙参照⑦

特定目的住宅について	・ 公募において風呂設備設置なし住宅が一般向住宅から特定目的住宅に変更された場合は、風呂設備を新設すること。仕様については別紙参照⑦
DV向住宅・火災被災者向一時使用住宅について	・ DV向住宅・火災被災者向一時使用住宅には風呂設備を設置すること。仕様は、スペース有り住宅の場合は800サイズの浴槽、バランス釜6.5号または給湯器16号程度とする。また、風呂設備付住宅の場合は当住宅の標準の風呂設備とする。
特定保守製品の所有者票について	・ 平成21年4月1日から経済産業省による「長期使用製品安全点検制度」が施工され、バランス釜が対象製品となっている。 ・ 指定管理者は製品に梱包されている「所有者票（返信用）」をメーカーに返送し、所有者票「お客様控え所有者票」をファイリングして保管しておくこと。
浴槽	・ 取替をする浴槽はFRP（ポリ浴槽プレス成型品）製とする。 ・ 市設置の「給湯器方式でない風呂設備（バランス釜使用の風呂設備）」浴槽（FRP）・浴槽蓋の点検整備・清掃は空家修繕請負人（ガス業者）が行う。ただし、「給湯器方式の風呂設備」の浴槽・浴槽蓋の清掃は空家修繕請負人（建築業者）の工事とする。（浴槽の取外し、背後の点検は除く） ・ 釜の取替を行う場合は浴槽も原則取替を行うこと。但し、著しい汚損・変色・カビ等が無い場合は入念に清掃し、再使用も可とする。 ・ 浴槽の固定金具（転倒防止用：2個以上）が設置されていない場合は取付けること。 ・ 一般向住宅の浴槽を取替える場合は現状と同じサイズの浴槽に取替えること。
浴槽蓋	・ 釜の取替を行う場合は浴槽蓋も原則取替を行うこと。但し、著しい汚損・変色・カビ等が無い場合は入念に清掃し、再使用も可とする。 ・ 浴槽蓋は「消費生活用製品安全法」に基づく製品安全協会認定「SGマーク」付製品を使用すること。「SGマーク」が付いていない蓋は取替えること。 ・ 民間借上住宅の一部の住宅（別紙参照⑧）には、浴槽の蓋は設置されていないため、空家修繕において浴槽の蓋は設置しない。別紙参照⑧の不明の住宅については神戸市都市計画総局住宅整備課に問い合わせを行い、その指示通りに施工を行うこと。
浴室暖房乾燥機	・ 浴室暖房乾燥機を設置している住宅は都市機構（公団）借上住宅のみである。設置住宅は別紙参照⑨。浴室暖房乾燥機は機能検査を行うこと。 ・ 製品はガス給湯器の温水を利用した浴室暖房乾燥機である。 ・ 製品は大阪ガス㈱製である。既設の品番は別紙参照⑨。当該製品は廃番となっているため、取替の場合の機種は別紙参照⑨。
浴室混合水栓	・「障碍者世帯向住宅」「老人世帯向住宅」において、釜が屋外設置型で浴室内の壁がコンクリート壁仕上げの場合は、水栓（TMS20CV2：大阪ガス製品番）相当品の取付、及び給水・給湯配管は空家修繕請負人（ガス業者）が行う。上記以外に場合は空家修繕請負人（水道業者）が行う。 ・ 給水栓取付に伴う給湯配管（銅管の保温共）、給水配管（HIVP保温共）は空家修繕請負人（ガス業者）が行う。 ・ 混合水栓への給水管、給湯管の接続が逆である場合は正規の接続にすること。また赤・青の表示インデックスが逆である場合は入れ替えること。
釜・浴槽の脱着及び取付	・ 市設置の「給湯器方式でない風呂設備（バランス釜使用の風呂設備）」浴室の場合は防水パンのコーキング、腰壁の補修・清掃を空家修繕請負人（建築業者）が行うため、空家修繕請負人（ガス業者）が先に釜・浴槽等を取外し、移設する。空家修繕請負人（建築業者）が浴室の補修・清掃完了後に空家修繕請負人（ガス業者）が据付を行い、機能検査を行うこと。 ・ 市設置の「給湯器方式の風呂設備」の浴槽の下部の清掃は空家修繕請負人（建築業者）が行う。
ラベル	・ ガス給湯器・釜を取替えた場合は、「設置業者名」、「設置年月日」を明記した、耐久性があり容易にはがれないラベルを貼りつけること。

機能検査	・ ガス給湯器・釜等は下記の機能検査をすること。(ガス風呂設備:空家住宅修繕箇所兼チェックリスト表参照) ※機種により検査項目は異なる。 a.給湯機能検査 b.追焚き機能検査 c.自動湯張り機能検査 d.自動湯張り・焚上げ機能検査 e.給排気筒機能検査 f.各接続配管の水漏れ確認検査 ※バランス釜の吐水用パイプの接続部分の袋ナットも緩みが無いかどうか確認すること。 g.浴室暖房乾燥機の機能検査 h.その他 プロパンガス供給住宅はガス漏れ警報器の機能検査をする。
ガス給湯器・釜の凍結対策	・ ガス給湯器・釜(パックイン共)内の水抜きをすること。(通年行う:空家修繕完了後、電源のブレーカーを「切り」にして入居者に引き渡す。そのため冬場、凍結防止ヒーターが作動しないことにより、凍結によりガス給湯器。釜が破損する。)
ガス漏れ警報器	・ プロパンガス供給住宅においてガス漏れ警報器を必ず新替え(買い取り品)し、本体に新替え年月日を記入すること。(天然ガス供給住宅にはガス漏れ警報器は設置しない。)
ガス管の耐圧試験	・ ガス管の耐圧試験を行うこと。ガス管に漏れがある場合は修繕を行うこと。検査結果を「空家住宅修繕箇所報告書兼チェックリスト(ガス設備用)」に貼り付けること。
プロパンガス供給住宅	1. 樫原住宅(須磨区) : 一般公営 : リキッドガス(大阪ガス㈱)神戸営業所 : 577-4541 2. 有馬住宅(北区) : 一般公営 : サンワ商会 : 903-0255 3. 東下住宅(北区) : 地域改善 : 池本商店 : 581-0049 4. 有馬第二住宅(北区) : 地域改善 : サンワ商会 : 903-0255 5. 塩田住宅(北区) : 地域改善 : トミナリ商店 : 079-562-6160 6. 福吉台住宅(西区) : 一般公営 : リキッドガス(大阪ガス㈱)神戸営業所 : 577-4541 7. 櫨谷住宅(西区) : 地域改善 : リキッドガス(大阪ガス㈱)神戸営業所 : 577-4541 8. 養田住宅(西区) : 地域改善 : リキッドガス(大阪ガス㈱)神戸営業所 : 577-4541 ※上記以外の住宅は、天然ガス住宅である。 プロパンガス供給住宅の点検等は、プロパンガスを取り扱える資格者の会社が点検を行うこと。
釜取付口の壁貫通部分の木枠	・ 浴室がユニットバスでなく、コンクリート壁の場合において、コンクリート壁貫通部分に取り付けている木枠が腐っている、または欠けている場合は、既設の木枠を撤去し、新たに木枠を取り付け直すこと。(空家修繕請負人(建築業者)が施工する。)木枠が不良であると、給排気筒が適切に固定できず、また、燃焼排ガスが浴室に流れ込む可能性がある。
給湯器・釜(パックイン含む)にアース接続	・ 100ボルト電源を使用して作動する給湯器・釜(パックイン含む)は、必ずアース接続を行うこと。アース付コンセントの工事は空家修繕請負人(電気業者)が行う。 ・ 住戸の電源ブレーカーにアースが来ていない場合は、地中または共用の電気設備等よりアース線を引くこと。
金属可とう管・強化ガスホース・金属フレキシブルホースの取替	・ 給湯器・釜を新替えする場合において、給湯器・釜に金属可とう管・強化ガスホース・金属フレキシブルホースを使用している場合は、取替を行うこと。(ガス機器の設置基準及び実務指針による)
注意事項	・ 前入居者が、バランス釜のシャワーヘッドを取替えしている場合がある。この場合は、バランス釜のメーカーの適合するシャワーヘッドに取替えすること。(節水型のシャワーヘッドは、温水が熱せられて火傷することがある。)
再使用する釜・給湯器の取扱説明書の取寄せ	釜・給湯器を再利用する場合は、インターネットでも取寄せができます。「メーカー名　取扱説明書」で検索すれば、ダウンロードできます。(但し、一部の機種を除く)
撤去	・ 入居者が設置したガス配管設備(ガスコックを含む)は、空家修繕請負人(ガス業者)が取り外し処分すること。
その他	・ ガスメーターが設置されていない場合は、大阪ガス㈱に申請し設置すること。

ガス設備【空家住宅修繕箇所報告書兼チェックリスト】　　　　実施日　平成　年　月　日

〔　　　　　住宅　　　号棟　　　号室〕　　　発注番号 空家 A ・ C

項目	空家住宅修繕箇所報告書兼チェックリスト						
会社名	大阪ガス(株)　（宮村ガスセンター　(株)タルキ　(株)シイメス　ライフコア(株)　(株)トムコ　(株)大崎ガスリビング　(株)鈴蘭台みやむら）						
1. ガスコック点検・清掃	1. コンロ用　2. 湯沸器用　3. 予備用　4. 風呂釜用　5. ボックスコック						計
	① ガスコックの清掃	1.	2.	3.	4.	5. ×	ヶ
	② ガスコックの取替	1.	2.	3.	4.	5. ×	ヶ
	③ ガスコックのグリスアップ	1.	2.	3.	4.	5. ×	ヶ
	④ 割座取替	1.	2.	3.			ヶ
	⑤ 六角座(大)取替	1.	2.	3.	4.		ヶ
	⑥ 六角座(小)取替	1.	2.	3.	4.		ヶ
	⑦ 和室ボックスコック蓋取替					5. ×	ヶ
	⑧ 簡易ヒューズ取付	1.	2.	3.	4.	5.	ヶ
	ガスコックの部品取替え等（上記以外）						
2. ガス管漏れ検査	良□　否□						
3. ガス管の取替	有□　無□						
4. 増設配管等の撤去	有□　無□						
5. 風呂釜、浴槽の取外し、再取付	① 浴槽　有□　無□						
	② 風呂釜　有□　無□						

6. 風呂釜・給湯器の点検			
機器メーカー名（　　）	1. シャワー付バランス釜	2. 風呂給湯器（ジェットフロー、循環）	
機器コード（　　）	3. 壁貫通タイプ（パックイン）	4. その他（　　）	
製造年月　　年　　月			
点検項目	良否判定	総合判定	
① つまみの確認（1）	良 ・ 否		
② 給湯機能の確認（1, 2, 3, 4）	良 ・ 否	**取替又は設置**	
③ シャワー有無（1）	有 ・ 無	取替後の機器コード	
④ シャワーヘッドの確認（1）	良 ・ 否	（　　－　　）	
⑤ 追焚き機能の確認（1, 2, 3, 4）	良 ・ 否	1. シャワー付バランス釜	
⑥ 循環ポンプの確認（3）	良 ・ 否	2. 風呂給湯器（ジェットフロー、循環）	
⑦ 風呂釜内胴洗浄（1, 2）	良 ・ 否	3. 壁貫通タイプ（パックイン）	
⑧ 出湯管の確認（1）	良 ・ 否	4. その他（　　）	
⑨ 自動湯張り機能の確認(2, 3, 4)	良 ・ 否		
⑩ 自動焚き上げ機能の確認（2, 3）	良 ・ 否	**修理**	
⑪ リモコンの確認（2, 3, 4）	良 ・ 否		
⑫ 浴室暖房乾燥機の確認	良 ・ 否	**異常なし**	
⑬ 取扱説明書（1, 2, 3, 4）	有 ・ 無		
⑭ その他			

項目	内容	判定	備考
7. 浴槽・風呂蓋の点検	① 浴槽	良 ・ 否	否の場合は取替え
	② 風呂蓋	良 ・ 否	取替後品番（　　）
8. シャワー付き混合水栓の点検	① シャワー付き混合水栓の確認（メーカー名：　　）	良 ・ 否	否の場合は取替え
	② シャワーヘッドの詰まり点検	良 ・ 否	取替後品番（　　）
	③ シャワー付き水栓の取付	有 ・ 無	
9. 洗浄及び清掃	① 給湯器・風呂釜	良 ・ 否	否の場合は取替え
	② 浴槽	良 ・ 否	取替後品番（　　）
	③ 風呂蓋	良 ・ 否	
10. ガス漏れ警報器の点検（LP用）		新替	プロパンガス供給住宅 ガス漏れ警報器は、新替
11. 強制排気ファン点検		良 ・ 否	否の場合は取替え
12. その他			ガス漏れ検査結果用紙 貼付

住宅　　　　　号棟　　　　　号室　【前入居者の入居期間　　　　】発注番号　A－

給排水設備工事		空家住宅修繕個所報告書兼チェックリスト
1．流し台	流し水栓 □単水栓 □ｼﾝｸﾞﾙﾚﾊﾞｰ混合水栓 □上記以外の混合水栓	①本体の取替（□有　□無） ②パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□Uパッキン　□ ③シングルレバー混合水栓のメーカー（□TOTO　□INAX　□　　）点検（□有　□無） （□ﾍｯﾄﾞﾊﾟｰﾂ　□Uﾊﾟｯｷﾝ　□　　） ④部品の取替又補充（□　　） ⑤出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　□　　）
	湯沸器用水栓 □単水栓	①本体の取替（□有　□無）　②ﾌﾟﾗｸﾞ止から水栓に取替（□有　□無） ③パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□Uパッキン　□　　） ④部品の取替又補充（□　　） ⑤出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　□
	排水トラップ □金属製（既設） □樹脂製（既設）	①本体の取替（□有　□無）　②清掃（□有　□無） ③部品の取替又補充（□ワン　□目皿　□受皿　□　　） ④排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
	流し裏給水管　□VLP（既設） □HIVP（既設）	①水切固定金物（□既設有　□無）　②改修（□有　□無） （　　）
2．洗面器（洗面台）	洗面器	①本体の取替（□有　□無）　②取付不良（□有　□無） ③部品の取替又補充（□　　）
	化粧鏡 □有　□無	①本体の取替（□有　□無）　②取付不良（□有　□無） ③部品の取替又補充（□　　）
	水栓 □単水栓 □ｼﾝｸﾞﾙﾚﾊﾞｰ混合水栓 □上記以外の混合水栓	①本体の取替（□有　□無） ②パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□Uパッキン　□ ③シングルレバー混合水栓のメーカ（□TOTO　□INAX　□　　）点検（□有　□無） （□ﾍｯﾄﾞﾊﾟｰﾂ　□Uﾊﾟｯｷﾝ　□　　） ④部品の取替又補充（□　　） ⑤出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　□
	止水栓	①本体の取替（□有　□無）　②部品の取替又補充（□　　） ③パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□　　）
	排水トラップ □金属製（既設） □樹脂製（既設）	①本体の取替（□有　□無）　②清掃（□有　□無） ③部品の取替又補充（□ゴム栓　□　　） ④排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
3．便所	ロータンク □密結形 □洗浄管形	①本体の取替（□あり　□なし） ②部品の取替又補充（□蓋　□ﾎﾞｰﾙﾀｯﾌﾟ　□ﾌﾛｰﾄ弁　□ｻｲﾎﾝ管　□密結ﾊﾟｯｷﾝ □密結ﾎﾞﾙﾄ　□つる首　□くさり　□レバー　□ﾍﾘｭｰｽﾞ管　　） ③洗浄管の取替（□有　□無） ④出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　□
	止水栓	①本体の取替（□有　□無）　②部品の取替又補充（□　　） ③パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□　　）
	大便器 □洋風便器 □和風便器	①本体の取替（□有　□無）　②取付不良（□有　□無） ③部品の取替又補充（□化粧ｷｬｯﾌﾟ　□ﾎﾞﾙﾄ　□　　） ④排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
	紙巻器	①本体の取替（□有　□無）　②取付不良（□有　□無） ③部品の取替又補充（□芯棒　□　　）
4．浴室	水栓 □単水栓 □ｻｰﾓｽﾀｯﾄｽﾀｯﾄ付混合水栓 □上記以外の混合水栓	①本体の取替（□有　□無） ②パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□Uパッキン　□ ③ｻｰﾓｽﾀｯﾄｽﾀｯﾄ付混合水栓のメーカー（□TOTO　□INAX　□　　）点検（□有　□無） （□切替弁　□ｻｰﾓ　□　　） ④部品の取替又補充（□　　） ⑤出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　　）
	排水トラップ　□金属製（既設） □樹脂製（既設）	①部品の取替又補充（□ワン　□目皿　□受皿　□パッキン　　） ②清掃（□有　□無）　③排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
5．洗濯機置場	水栓 □単水栓	①本体の取替（□有　□無） ②パッキンの取替（□ケレップ　□三角パッキン　□Uパッキン　□　　） ③部品の取替又補充（□　　） ④出水テスト（□良　□否（□赤水、サビ片等の出水　□出水不良　□
	排水トラップ □金属製（既設） □樹脂製（既設）	①本体の取替（□有　□無）　②清掃（□有　□無） ③部品の取替又補充（□ワン　□目皿　□接続ゴム（ｴﾙﾎﾞ）　□　　） ④排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
	洗濯防水パン	①本体の取替（□有　□無）　②清掃（□有　□無） ③部品の取替又補充（□ワン　□目皿　□ﾊﾟｯｷﾝ　□Sﾊﾟｯｷﾝ　□接続ｺﾞﾑ（ｴﾙﾎﾞ）　　） ④排水ﾃｽﾄ（□良　□否）
6．保温防露	保温不良箇所の施行	□量水器設備　□洗面器用給水管　□浴室用給水管　□洗面所天井排水管 □浴室天井排水管　□洗濯給水管　□室内露出排水立管（□　　）　）
7．量水器	①有　②無（□設置）	11．その他
8．水圧テスト（□良　□否）		
9．凍結防止対策　□実施		
10．さや管工法のﾍｯﾀﾞｰ部点検 □有（□良　□否）　□無		

1．流し、洗面器シングルレバー水栓、サーモスタットシャワー付混合水栓は、水道業者かメーカーで点検を行うこと
2．施工にあたっては、施工前と施工後が明確にわかる写真を撮ること。また、取替部品は取替後の部品を全て並べて新部品と共に写真を撮ること。
3．水圧試験状況は、必ず写真を撮ること
4．記載する時は赤ﾎﾞｰﾙﾍﾟﾝで記載すること。

<table>
<tr><td>住宅名</td><td colspan="2">□ 真野ふれあい住宅
□ まあぶる　おおみち住宅</td><td colspan="2">１号棟　　号室　発注番号　空家　Ａ　－</td></tr>
<tr><td>給排水設備</td><td colspan="4">空家住宅修繕箇所報告書兼チェックリスト</td></tr>
<tr><td>空家修繕請負業者</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>点検会社</td><td></td><td colspan="3">点検日　　平成　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td rowspan="27">１．電気温水器</td><td>機器コード　　　－</td><td colspan="3">製造年月　　平成　　年　　月</td></tr>
<tr><td>点　検　項　目</td><td>良否判定</td><td colspan="2">総合判定</td></tr>
<tr><td>1 自動湯張り機能の確認</td><td></td><td colspan="2" rowspan="25">取　替
修　理
異常なし</td></tr>
<tr><td>① 当初の水温</td><td>℃</td></tr>
<tr><td>② 湯張り温度設定</td><td>℃</td></tr>
<tr><td>③ 湯張り後の水温度確認</td><td>℃</td></tr>
<tr><td>④ 湯張り時間</td><td>分</td></tr>
<tr><td>④ 湯張り水位設定の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>2 自動保温の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>3 自動足し湯機能の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>4 高温差し湯機能の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>5 セルフクリーニング機能の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>6 呼び出し機能の確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>7 リモコンの時間設定</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>8 電気温水器の固定状況</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>9 減圧弁のストレーナーの状況</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>10 電気温水器水の入れ替え</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>11 リモコンの状態（浴室・台所）</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>12 電気温水器回りの状態</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>13 電気温水器内への注水確認</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>14 漏水の有無の確認</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td>15 ポンプの異音の有無の確認</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td>16 風呂アダプターの状態</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>17 取扱説明書の有無の確認</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td>18 その他</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>19 その他</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td>20 その他</td><td>良・否</td></tr>
<tr><td rowspan="3">２．電気関係</td><td>1 電圧測定</td><td>良・否</td><td colspan="2">V</td></tr>
<tr><td>2 絶縁検査</td><td>良・否</td><td colspan="2">Ω</td></tr>
<tr><td>3 アース接地測定</td><td>良・否</td><td colspan="2">Ω</td></tr>
<tr><td colspan="5">３．電気温水器の部品の取替等</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="5">４．その他　　・当初の水温（　　℃）・湯張り時間（</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td></tr>
</table>